



Публичное акционерное общество «ДОМ.РФ»

Обобщенная консолидированная финансовая отчетность
с заключением независимого аудитора

31 декабря 2025 года

**Обобщенная консолидированная финансовая отчетность
с заключением независимого аудитора
Публичного акционерного общества «ДОМ.РФ» и его дочерних
организаций**

СОДЕРЖАНИЕ	Стр.
Аудиторское заключение независимого аудитора	3
Обобщенный консолидированный отчет о прибылях и убытках	6
Обобщенный консолидированный отчет о совокупном доходе	7
Обобщенный консолидированный отчет о финансовом положении	8
Обобщенный консолидированный отчет о движении денежных средств	9
Обобщенный консолидированный отчет об изменениях в составе собственных средств	10
Примечания к обобщенной консолидированной финансовой отчетности	
1. Общая информация	11
2. Основа подготовки отчетности	12
3. Изменения в учетной политике	14
4. Процентные доходы и расходы	15
5. Резервы под кредитные убытки и прочие резервы	15
6. Комиссионные доходы и расходы	16
7. Доходы и расходы от досрочного погашения финансовых инструментов	17
8. Доходы и расходы по финансовым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток	17
9. Выручка по договорам с покупателями/клиентами	17
10. Административно-хозяйственные расходы	18
11. Налог на прибыль	19
12. Денежные средства и их эквиваленты	20
13. Средства в финансовых учреждениях	21
14. Инвестиционные ценные бумаги	21
15. Кредиты клиентам	23
16. Инвестиционная недвижимость	35
17. Основные средства и нематериальные активы	37
18. Прочие активы	40
19. Средства финансовых учреждений	42
20. Средства клиентов	42
21. Облигации выпущенные	43
22. Прочие заемные средства	46
23. Обязательства кредитного характера	46
24. Прочие обязательства	47
25. Капитал	48
26. Договорные и условные обязательства	49
27. Информация по сегментам	52
28. Условия осуществления финансово-хозяйственной деятельности в Российской Федерации	58
29. Управление рисками	59
30. Анализ сроков погашения активов и обязательств	81
31. Оценка справедливой стоимости	83
32. Операции со связанными сторонами	91
33. Неконтрольные доли участия	91
34. Переданные финансовые активы и взаимозачет	92
35. Изменения в обязательствах, относящихся к финансовой деятельности	93
36. Основные принципы учетной политики	94
37. Существенные суждения и оценки	107
38. Переклассификации	109
39. События после отчетной даты	110

Аудиторское заключение независимого аудитора

Наблюдательному совету и акционерам
ПАО ДОМ.РФ

Мнение

Прилагаемая обобщенная консолидированная финансовая отчетность, состоящая из обобщенного консолидированного отчета о прибылях и убытках за 2025 год, обобщенного консолидированного отчета о совокупном доходе за 2025 год, обобщенного консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2025 г., обобщенного консолидированного отчета о движении денежных средств за 2025 год и обобщенного консолидированного отчета об изменениях в составе собственных средств за 2025 год, а также соответствующих примечаний, хэш сумма (алгоритм ГОСТ Р 34.11-2012 (256)) FBA2EC99C3A4405AC232B60C2863E001627364E51FDC262B34E0DA7E92F4C2FF, составлена на основе проаудированной консолидированной финансовой отчетности ПАО ДОМ.РФ и его дочерних организаций («Группа») за 2025 год, подготовленной в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО) (далее – «проаудированная консолидированная финансовая отчетность»).

По нашему мнению, прилагаемая обобщенная консолидированная финансовая отчетность, хэш сумма (алгоритм ГОСТ Р 34.11-2012 (256)) FBA2EC99C3A4405AC232B60C2863E001627364E51FDC262B34E0DA7E92F4C2FF, согласуется во всех существенных отношениях с указанной проаудированной консолидированной финансовой отчетностью в соответствии с принципами, описанными в Примечании 2 «Основа подготовки отчетности».



Обобщенная консолидированная финансовая отчетность

В обобщенной консолидированной финансовой отчетности не содержится вся необходимая информация, подлежащая раскрытию в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО). Поэтому ознакомление с обобщенной консолидированной финансовой отчетностью и аудиторским заключением о такой обобщенной консолидированной финансовой отчетности не заменяет собой ознакомление с проаудированной консолидированной финансовой отчетностью и аудиторским заключением о такой консолидированной финансовой отчетности.

Проаудированная консолидированная финансовая отчетность и наше заключение о данной отчетности

Мы выразили немодифицированное аудиторское мнение в отношении проаудированной консолидированной финансовой отчетности в нашем заключении от 17 февраля 2026 г. Данное заключение также включает:

- ▶ раздел «Важные обстоятельства», в котором обращается внимание на Примечание 1 «Общая информация» к консолидированной финансовой отчетности, в котором указано, что 2 сентября 2025 г. в фирменное наименование ДОМ.РФ внесены изменения, содержащие указание на то, что ДОМ.РФ является публичным акционерным обществом (ПАО), а также, что 20 ноября 2025 г. произошли изменения в составе акционеров. Эти вопросы рассмотрены в Примечании 1 «Общая информация» к обобщенной консолидированной финансовой отчетности;
- ▶ сведения о ключевых вопросах аудита. Ключевые вопросы аудита – это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита финансовой отчетности за текущий период.

Ответственность руководства за обобщенную консолидированную финансовую отчетность

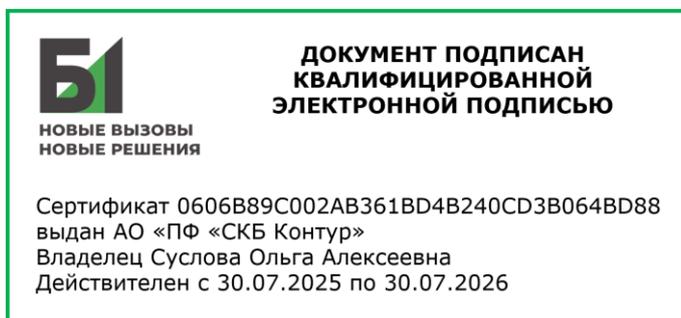
Руководство несет ответственность за подготовку обобщенной консолидированной финансовой отчетности в соответствии с принципами, описанными в Примечании 2 «Основа подготовки отчетности».



**НОВЫЕ ВЫЗОВЫ
НОВЫЕ РЕШЕНИЯ**

Ответственность аудитора

Наша ответственность заключается в выражении мнения о том, соответствует ли обобщенная консолидированная финансовая отчетность во всех существенных отношениях проаудированной консолидированной финансовой отчетности, на основе процедур, выполненных нами в соответствии с Международным стандартом аудита (МСА) 810 (пересмотренным) «Задания по предоставлению заключения об обобщенной финансовой отчетности».



Сулова Ольга Алексеевна,
действующая от имени Общества с ограниченной ответственностью «Б1 – Аудит»
на основании доверенности б/н от 19 января 2026 г.,
руководитель аудита, по результатам которого составлено аудиторское заключение
(ОРНЗ 21906109708)

17 февраля 2026 г.

Сведения об аудиторе

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Б1 – Аудит»
Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 5 декабря 2002 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1027739707203.
Местонахождение: 115035, Россия, г. Москва, Садовническая наб., д. 75.
Общество с ограниченной ответственностью «Б1 – Аудит» является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС). Общество с ограниченной ответственностью «Б1 – Аудит» включено в контрольный экземпляр реестра аудиторов и аудиторских организаций за основным регистрационным номером записи 12006020327.

Сведения об аудируемом лице

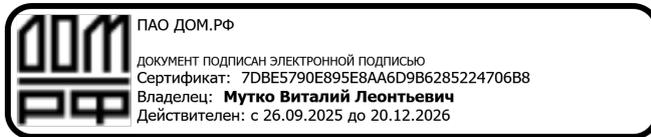
Наименование: ПАО ДОМ.РФ
Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 30 сентября 2002 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1027700262270.
Местонахождение: 125009, Россия, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10.

**Обобщенный консолидированный отчет о прибылях и убытках**

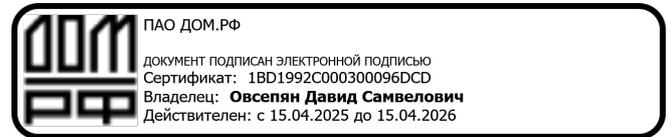
(в миллионах российских рублей)

	<i>Прим.</i>	2025 год	2024 год
Процентные доходы, рассчитанные по эффективной процентной ставке		777 490	568 174
Прочие процентные доходы		79 983	49 860
Процентные расходы		(689 091)	(490 017)
Расходы, непосредственно связанные со страхованием вкладов		(6 438)	(5 138)
Чистые процентные доходы	4	161 944	122 879
Создание резервов под кредитные убытки по долговым финансовым активам	5	(31 168)	(18 386)
Чистые процентные доходы после резервов под кредитные убытки по долговым финансовым активам		130 776	104 493
Вознаграждение за выполнение функций агента РФ	9	12 741	11 622
Расходы, связанные с выполнением функций агента РФ		(1 485)	(1 041)
Доходы за вычетом расходов от операций с инвестиционной недвижимостью	16	8 447	5 574
Комиссионные доходы	6	14 184	8 646
Комиссионные расходы	6	(1 225)	(1 392)
Доходы за вычетом расходов от досрочного погашения финансовых инструментов	7	1 392	2 769
Расходы за вычетом доходов по финансовым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток	8	(10 707)	(6 544)
Восстановление/(создание) прочих резервов под кредитные убытки	5	3 967	(11 971)
Создание прочих резервов	5	(18)	(686)
Прочие (расходы)/ доходы за вычетом прочих доходов/(расходов)		(1 860)	5 167
Непроцентные доходы		25 436	12 144
Доходы, полученные от прочих видов деятельности		39 119	20 533
Расходы по прочим видам деятельности		(34 291)	(19 061)
Доходы по прочим видам деятельности	9	4 828	1 472
Операционные доходы		161 040	118 109
Административно-хозяйственные расходы	10	(48 623)	(39 354)
Амортизация		(4 608)	(3 949)
Прибыль до налогообложения		107 809	74 806
Расход по налогу на прибыль	11	(18 990)	(9 056)
Чистая прибыль		88 819	65 750
Чистая прибыль, приходящаяся на:			
Акционеров ПАО ДОМ.РФ		88 693	65 614
Неконтрольные доли участия		126	136
Базовая и разводненная прибыль на акцию (в российских рублях на одну акцию)	25	493,74	406,41

Обобщенная консолидированная финансовая отчетность одобрена к выпуску 17 февраля 2026 года.



Мутко В.Л.
Генеральный директор



Овсепян Д.С.
Заместитель генерального директора -
финансовый директор

**Обобщенный консолидированный отчет о совокупном доходе***(в миллионах российских рублей)*

	<u>2025 год</u>	<u>2024 год</u>
Чистая прибыль	88 819	65 750
Нереализованные доходы по операциям с долговыми инвестиционными ценными бумагами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, за вычетом налогов	1 199	2 478
Реализованные (доходы)/убытки по операциям с долговыми инвестиционными ценными бумагами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, за вычетом налогов	(675)	879
Итого прочий совокупный доход, подлежащий переклассификации в состав прибыли или убытка в последующих периодах, за вычетом налогов	524	3 357
Переоценка земли и офисной недвижимости в составе основных средств, за вычетом налогов	36	(143)
Итого прочий совокупный доход/(убыток), не подлежащий переклассификации в состав прибыли или убытка в последующих периодах, за вычетом налогов	36	(143)
Общий совокупный доход	89 379	68 964
Общий совокупный доход, приходящийся на:		
Акционеров ПАО ДОМ.РФ	89 253	68 828
Неконтрольные доли участия	126	136

**Обобщенный консолидированный отчет о финансовом положении***(в миллионах российских рублей)*

	<i>Прим.</i>	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Активы			
Денежные средства и их эквиваленты	12	246 366	788 041
Средства в финансовых учреждениях	13	13 239	29 355
Инвестиционные ценные бумаги	14	605 829	334 184
- в том числе заложенные по договорам «репо»		122 744	36 543
Кредиты клиентам	15	5 318 266	4 220 445
Инвестиции в ассоциированные компании		35	132
Инвестиционная недвижимость	16	132 558	114 126
Основные средства и нематериальные активы	17	25 454	19 671
Требования по текущему налогу на прибыль		30	294
Отложенные налоговые активы	11	7 010	6 641
Прочие активы	18	74 849	55 593
Итого активы		6 423 636	5 568 482
Обязательства			
Средства финансовых учреждений	19	511 467	563 863
Средства клиентов	20	2 964 680	2 467 942
Облигации выпущенные	21	2 361 064	2 035 629
Прочие заемные средства	22	47 083	52 592
Обязательства кредитного характера	23	20 753	25 930
Обязательства по текущему налогу на прибыль		1 839	1 749
Отложенные налоговые обязательства	11	3 184	3 011
Прочие обязательства	24	43 549	37 930
Итого обязательства		5 953 619	5 188 646
Собственные средства			
Акционерный капитал	25	252 114	226 766
Эмиссионный доход	25	5 838	-
Собственные выкупленные акции		(4 922)	-
Прочие фонды	25	3 958	3 036
Нераспределенная прибыль		212 677	149 808
Итого собственные средства, принадлежащие акционерам ПАО ДОМ.РФ		469 665	379 610
Неконтрольные доли участия		352	226
Итого собственные средства		470 017	379 836
Итого обязательства и собственные средства		6 423 636	5 568 482



Обобщенный консолидированный отчет о движении денежных средств

(в миллионах российских рублей)

	<i>Прим.</i>	2025 год	2024 год
Денежные потоки от операционной деятельности			
Проценты полученные		698 296	512 308
Проценты уплаченные		(672 604)	(479 322)
Расходы, непосредственно связанные со страхованием вкладов, уплаченные		(6 285)	(4 614)
Комиссии полученные		12 604	6 186
Комиссии уплаченные		(974)	(1 019)
Доходы по операциям с финансовыми инструментами, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток, полученные		4 401	236
Доходы, полученные от прочих видов деятельности		43 119	19 925
Расходы, уплаченные по прочим видам деятельности		(42 456)	(23 618)
Доходы, связанные с деятельностью агента РФ, полученные		11 934	14 660
Расходы, связанные с деятельностью агента РФ, уплаченные		(3 424)	(2 510)
Прочие полученные операционные доходы		10 578	16 327
Административно-хозяйственные расходы уплаченные		(46 409)	(38 156)
Налог на прибыль уплаченный		(18 579)	(6 522)
		(9 799)	13 881
Денежные потоки от операционной деятельности до изменений в операционных активах и обязательствах			
<i>Чистое (увеличение)/уменьшение операционных активов</i>			
Средства в финансовых учреждениях		16 134	(20 498)
Кредиты клиентам		(1 050 195)	(1 049 281)
Прочие активы		1 413	757
<i>Чистое увеличение/(уменьшение) операционных обязательств</i>			
Средства клиентов		489 708	715 137
Средства финансовых учреждений		(51 781)	337 549
Прочие обязательства		(2 460)	(4 581)
		(606 980)	(7 036)
Денежные потоки от инвестиционной деятельности			
Приобретение инвестиционных ценных бумаг		(397 345)	(308 109)
Продажа и погашение инвестиционных ценных бумаг		133 699	71 197
Приобретение ценных бумаг, оцениваемых по амортизированной стоимости		(1 738)	-
Приобретение инвестиционной недвижимости	16	(15 404)	(43 999)
Реализация инвестиционной недвижимости		1 623	368
Приобретение основных средств и нематериальных активов		(7 000)	(5 375)
Продажа основных средств		-	29
		(286 165)	(285 889)
Денежные потоки от финансовой деятельности			
Размещение облигаций	35	808 973	729 027
Выкуп и погашение облигаций	35	(449 962)	(304 670)
Получение прочих заемных средств	35	2 253	6 029
Погашение прочих заемных средств	35	(9 506)	(3 079)
Продажа/(приобретение) неконтрольных долей участия		-	(474)
Дивиденды уплаченные	25	(23 317)	(14 710)
Выплаты в некоммерческую организацию	25	(2 000)	(2 000)
Выпуск акций		31 260	-
Выкуп собственных акций		(4 922)	-
		352 779	410 123
Влияние изменений обменного курса на денежные средства и их эквиваленты			
Влияние изменений обменного курса на денежные средства и их эквиваленты		(1 669)	(181)
Влияние изменений резерва под ожидаемые кредитные убытки на денежные средства и их эквиваленты		360	(335)
		(541 675)	116 682
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного года	12	788 041	671 359
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного года	12	246 366	788 041

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью настоящей обобщенной консолидированной финансовой отчетности.



Обобщенный консолидированный отчет об изменениях в составе собственных средств

(в миллионах российских рублей)

Прим.	Акционерный капитал	Эмиссионный доход	Собственные выкупленные акции	Прочие фонды	Нераспределенная прибыль	Итого собственные средства, принадлежащие акционерам	Неконтрольные доли участия	Итого собственные средства
Остаток по состоянию на 1 января 2024 года	226 766	-	-	(178)	101 124	327 712	366	328 078
Чистая прибыль	-	-	-	-	65 614	65 614	136	65 750
Прочий совокупный доход	-	-	-	3 214	-	3 214	-	3 214
Общий совокупный доход	-	-	-	3 214	65 614	68 828	136	68 964
Дивиденды	25	-	-	-	(15 000)	(15 000)	-	(15 000)
Распределение в некоммерческую организацию	25	-	-	-	(2 000)	(2 000)	-	(2 000)
Выбытие основных средств	-	-	-	-	115	115	-	115
Выбытие неконтрольной доли	-	-	-	-	(198)	(198)	(276)	(474)
Прочее	-	-	-	-	153	153	-	153
Остаток по состоянию на 31 декабря 2024 года	226 766	-	-	3 036	149 808	379 610	226	379 836
Остаток по состоянию на 31 декабря 2024 года	226 766	-	-	3 036	149 808	379 610	226	379 836
Влияние изменений в учетной политике	-	-	-	-	(138)	(138)	-	(138)
Остаток по состоянию на 1 января 2025 года	226 766	-	-	3 036	149 670	379 472	226	379 698
Чистая прибыль	-	-	-	-	88 693	88 693	126	88 819
Прочий совокупный доход	25	-	-	560	-	560	-	560
Общий совокупный доход	-	-	-	560	88 693	89 253	126	89 379
Дивиденды	25	-	-	-	(23 701)	(23 701)	-	(23 701)
Распределение в некоммерческую организацию	25	-	-	-	(2 000)	(2 000)	-	(2 000)
Увеличение акционерного капитала	25	25 348	5 838	(4 922)	-	26 264	-	26 264
Прочее	-	-	-	362	15	377	-	377
Остаток по состоянию на 31 декабря 2025 года	252 114	5 838	(4 922)	3 958	212 677	469 665	352	470 017

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью настоящей обобщенной консолидированной финансовой отчетности.

1. Общая информация

Основными направлениями деятельности Публичного акционерного общества «ДОМ.РФ» (далее – «ДОМ.РФ») являются:

- ▶ развитие рынка ипотечных ценных бумаг;
- ▶ развитие механизма облигаций для финансирования инфраструктуры;
- ▶ вовлечение, градостроительная подготовка и предоставление в оборот земельных участков, находящихся в федеральной собственности, для целей жилищного строительства;
- ▶ финансирование жилищного строительства и развитие уполномоченного банка в сфере жилищного строительства;
- ▶ развитие рынка арендного жилья;
- ▶ развитие лифтостроительной отрасли;
- ▶ формирование комфортной городской среды и комплексное развитие территорий;
- ▶ создание и развитие цифровых сервисов в жилищной сфере;
- ▶ деятельность оператора государственных программ поддержки;
- ▶ развитие Дальнего Востока;
- ▶ развитие рынка индивидуального жилищного строительства.

ДОМ.РФ было зарегистрировано в Российской Федерации 5 сентября 1997 года. Адрес местонахождения единоличного исполнительного органа ДОМ.РФ: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10.

Настоящая обобщенная консолидированная финансовая отчетность включает в себя финансовую отчетность подконтрольных организаций (далее совместно – Группа).

В декабре 2025 года Группа приобрела контроль над Компанией 1 и Компанией 2, владеющими земельными участками (примечание 18). Данная сделка была учтена как приобретение активов, чистые активы приобретенных организаций составили 0,5 млн рублей.

В декабре 2025 года Группа приобрела контроль над ЗПИФ-1, представленного акциями (примечание 14).

Ниже представлена информация о кредитных рейтингах ДОМ.РФ:

<i>Рейтинговое агентство</i>	<i>Шкала</i>	<i>31 декабря 2025 года</i>	<i>31 декабря 2024 года</i>
АКРА	национальная	AAA(RU)	AAA(RU)
Эксперт РА	национальная	ruAAA	ruAAA

Группа осуществляет деятельность в Российской Федерации. Доходы получены от операций на территории Российской Федерации.

По состоянию на 31 декабря 2025 года численность работников Группы составила 9 141 человек (31 декабря 2024 года: 8 722 человека).

2 сентября 2025 года в фирменное наименование ДОМ.РФ внесены изменения, содержащие указание на то, что ДОМ.РФ является публичным акционерным обществом (ПАО) (сокращенное фирменное наименование до изменений – АО «ДОМ.РФ»).

По состоянию на 31 декабря 2024 года все обыкновенные акции ДОМ.РФ находились в собственности Российской Федерации.

20 ноября 2025 года произошли изменения в составе акционеров в связи с первичным публичным размещением дополнительных обыкновенных акций ПАО ДОМ.РФ. По состоянию на 31 декабря 2025 года 89,9% обыкновенных акций находятся в собственности Российской Федерации, 10,1% обыкновенных акций находятся в собственности у иных акционеров.

2. Основа подготовки отчетности

Настоящая обобщенная консолидированная финансовая отчетность составлена на основе консолидированной финансовой отчетности ПАО ДОМ.РФ, подготовленной в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО) за 2025 год, путем копирования из нее без каких-либо изменений (но с учетом правок и изъятий, предусмотренных Постановлениями, указанными ниже):

- ▶ консолидированного отчета о прибылях и убытках за год, закончившийся 31 декабря 2025 года;
- ▶ консолидированного отчета о совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2025 года;
- ▶ консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2025 года;
- ▶ консолидированного отчета о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2025 года;
- ▶ консолидированного отчета об изменениях в составе собственных средств за год, закончившийся 31 декабря 2025 года.

Примечания к обобщенной консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2025 года, содержат информацию, позволяющую пользователям обобщенной консолидированной финансовой отчетности получить представление о характере деятельности Группы, без раскрытия информации согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 13.09.2023 № 1490 «Об особенностях раскрытия консолидированной финансовой отчетности» и также предусмотренной «Перечнем информации, которую эмитенты ценных бумаг вправе не раскрывать и (или) не предоставлять, а также лиц, информация о которых может не раскрываться и (или) не предоставляться» к постановлению Правительства Российской Федерации от 04.07.2023 № 1102 «Об особенностях раскрытия и (или) предоставления информации, подлежащей раскрытию и (или) предоставлению в соответствии с требованиями федерального закона «Об акционерных обществах» и федерального закона «О рынке ценных бумаг» и «Перечнем инсайдерской информации, которая может раскрываться в ограниченном составе и (или) объеме, а также которая может не раскрываться» к постановлению Правительства Российской Федерации от 28.09.2023 № 1587 «Об особенностях раскрытия инсайдерской информации, подлежащей раскрытию в соответствии с требованиями Федерального закона «О противодействии неправомерному использованию инсайдерской информации и манипулированию рынком и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее совместно – Постановления), а именно, исключена следующая информация:

- ▶ Информация о сделках эмитента, его контролирующих лиц, подконтрольных ему лиц, включая информацию о том, что такие сделки не совершались.
- ▶ Информация о банковских группах, банковских холдингах, холдингах и ассоциациях, в которые входит эмитент, а также их членах.
- ▶ Информация об аффилированных лицах эмитента, включая основания аффилированности и долю принадлежащих им акций эмитента.
- ▶ Информация о подконтрольных эмитенту организациях и лицах, входящих в состав их органов управления, лицах, контролирующих эмитента, и лицах, входящих в состав их органов управления.
- ▶ Информация о лицах, являющихся (являвшихся) акционерами (участниками) эмитента и (или) подконтрольной эмитенту организации, включая информацию об их количестве и о принадлежащих (принадлежавших) им акциях (долях) эмитента и (или) подконтрольной эмитенту организации и информацию о количестве акций эмитента и (или) подконтрольной эмитенту организации каждой категории (типа), которые могут быть приобретены такими лицами в результате конвертации принадлежащих им ценных бумаг.
- ▶ Информация о лицах, контролирующих (у которых прекратилось основание для осуществления контроля) акционеров (участников) эмитента, включая информацию о принадлежащих (принадлежавших) им акциях (долях) эмитента и о праве распоряжения (прекращении права распоряжения) голосами, приходящимися на голосующие акции (доли), составляющие уставный капитал эмитента.
- ▶ Информация о связанных сторонах, с которыми эмитентом осуществляются хозяйственные операции.
- ▶ Информация о дочерних организациях эмитента (группы эмитента).
- ▶ Информация о финансовых вложениях эмитента.
- ▶ Информация о принимаемых эмитентом рисках, процедурах оценки рисков и управления ими.
- ▶ Информация об операциях и (или) объеме операций и (или) объеме средств эмитента – кредитной организации в иностранной валюте.

2. Основа подготовки отчетности (продолжение)

- ▶ Информация об остатках и (или) объеме средств на счетах, открытых эмитентами – кредитными организациями разным типам клиентов.
- ▶ Информация, в том числе обобщенная, о контрагентах эмитента, а также об их отраслевой и географической структуре.

а также изъятия, предусмотренные решением Совета директоров Банка России от 19.12.2025 «О требованиях к раскрытию кредитными организациями (головными кредитными организациями банковских групп) отчетности и информации в 2026 году» (далее - Решение) и Информационным письмом Банка России от 26.01.2026 № ИН-03-23/1 «О требованиях к раскрытию и представлению в Банк России отчетности и информации в 2026 году», а именно об операциях (объеме операций/средств) в иностранной валюте и о доходах и расходах (чистых доходах) от операций с иностранной валютой и ее переоценки.

В соответствии с законодательством Российской Федерации по бухгалтерскому учету, ДОМ.РФ обязан вести бухгалтерский учет и составлять отчетность в российских рублях. Настоящая обобщенная консолидированная финансовая отчетность основана на учетных данных Группы, сформированных в соответствии с принципами бухгалтерского учета, предусмотренными законодательством Российской Федерации в отношении компаний Группы, с учетом корректировок, переклассификаций и представления показателей, которые необходимы для приведения ее в соответствие с МСФО.

Учетная политика и методы расчета, использованные при подготовке данной обобщенной консолидированной финансовой отчетности, соответствуют учетной политике и методам, использованным и описанным в годовой консолидированной финансовой отчетности Группы за год, закончившийся 31 декабря 2025 года.

Настоящая обобщенная консолидированная финансовая отчетность подготовлена в российских рублях, которые являются национальной валютой Российской Федерации, где зарегистрировано и осуществляет деятельность ДОМ.РФ.

Операции в иностранных валютах первоначально пересчитываются в национальную валюту Российской Федерации по обменному курсу, действующему на дату операции. Монетарные активы и обязательства, выраженные в иностранных валютах, пересчитываются в национальную валюту по обменному курсу, действующему на отчетную дату. Доходы и расходы, возникающие при пересчете операций в иностранных валютах, отражаются в обобщенном консолидированном отчете о прибылях и убытках.

Все данные обобщенной консолидированной финансовой отчетности были округлены с точностью до целых миллионов рублей, если не указано иное.



4. Процентные доходы и расходы

	<u>2025 год</u>	<u>2024 год</u>
Процентные доходы, рассчитанные по эффективной процентной ставке		
Кредиты клиентам, оцениваемые по амортизированной стоимости, не секьюритизированные	412 181	267 605
Кредиты клиентам, оцениваемые по амортизированной стоимости, секьюритизированные	237 997	195 579
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	67 577	20 314
Денежные средства и их эквиваленты	58 052	82 154
Процентные доходы, связанные с деятельностью агента РФ	1 047	799
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости	334	42
Средства в финансовых учреждениях	302	1 681
Итого процентные доходы, рассчитанные по эффективной процентной ставке	777 490	568 174
Прочие процентные доходы		
Кредиты клиентам, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	77 097	48 953
Прочие доходы	2 886	907
Итого прочие процентные доходы	79 983	49 860
Итого процентные доходы	857 473	618 034
Процентные расходы		
Средства клиентов	(348 690)	(241 539)
Облигации с ипотечным покрытием, выпущенные Компанией Группы	(209 394)	(167 433)
Прочие неипотечные облигации	(77 000)	(51 906)
Средства финансовых учреждений	(47 651)	(22 875)
Прочие заемные средства	(6 096)	(5 694)
Субординированные облигации	(260)	(570)
Итого процентные расходы	(689 091)	(490 017)
Расходы, непосредственно связанные со страхованием вкладов	(6 438)	(5 138)
Итого процентные расходы, включая расходы, непосредственно связанные со страхованием вкладов	(695 529)	(495 155)
Чистые процентные доходы	161 944	122 879

Процентные доходы, связанные с деятельностью агента РФ, возникают в отношении долгосрочной дебиторской задолженности по операциям агента РФ (примечание 18).

В процентные доходы включены чистые доходы по краткосрочным финансовым инструментам, заключаемым Группой с целью фондирования выданных кредитов.

5. Резервы под кредитные убытки и прочие резервы

Для целей формирования резервов согласно МСФО (IFRS) 9 «*Финансовые инструменты*» по всем категориям финансовых активов необходимо определить, произошло ли кредитное обесценение, либо значительное увеличение кредитного риска с момента первоначального признания. Оценка ожидаемых кредитных убытков (далее - «ОКУ») производится на основе оценок величины, сроков и вероятности возникновения будущих денежных потоков и стоимости обеспечения. Такие расчетные оценки зависят от ряда факторов, изменения в которых могут привести к различным суммам оценочных резервов под обесценение.

Группа рассчитывает ОКУ на основе нескольких сценариев, взвешенных с учетом вероятности, для оценки ожидаемых недополучений денежных средств, которые дисконтируются с использованием эффективной процентной ставки или ее приблизительного значения. Недополучение денежных средств – это разница между денежными потоками, причитающимися организации в соответствии с договором, и денежными потоками, которые организация ожидает получить.



5. Резервы под кредитные убытки и прочие резервы (продолжение)

В таблице ниже представлено изменение величины резервов под ожидаемые кредитные убытки по долговым финансовым активам, отраженное в обобщенном консолидированном отчете о прибылях и убытках:

	<i>Прим.</i>	<i>2025 год</i>	<i>2024 год</i>
Денежные средства и их эквиваленты		360	(335)
Средства в финансовых учреждениях	13	80	(73)
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости		(1)	(1)
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	14	(94)	(202)
Кредиты клиентам			
Прочие кредиты физическим лицам	15	(443)	(408)
Прочие кредиты и займы юридическим лицам	15	(4 532)	(10 437)
Ипотечное жилищное кредитование физических лиц	15	(5 836)	(532)
Финансирование жилищного строительства и арендного жилья	15	(20 702)	(6 398)
Итого создание резервов под кредитные убытки по кредитам клиентам		(31 513)	(17 775)
Итого создание резервов под кредитные убытки по долговым финансовым активам		(31 168)	(18 386)

В таблице ниже представлено изменение величины резервов под ожидаемые кредитные убытки по прочим финансовым активам и обязательствам кредитного характера, отраженное в обобщенном консолидированном отчете о прибылях и убытках:

	<i>Прим.</i>	<i>2025 год</i>	<i>2024 год</i>
Обязательства кредитного характера	23	4 486	(11 687)
Прочие финансовые активы	18	(519)	(284)
Итого восстановление/(создание) прочих резервов под кредитные убытки		3 967	(11 971)

В таблице ниже представлено изменение величины резервов под обесценение по прочим нефинансовым активам и прочим оценочным обязательствам, отраженное в обобщенном консолидированном отчете о прибылях и убытках:

	<i>Прим.</i>	<i>2025 год</i>	<i>2024 год</i>
Прочие оценочные обязательства	24	(46)	(234)
Прочие нефинансовые активы	18	28	(452)
Итого создание прочих резервов		(18)	(686)

6. Комиссионные доходы и расходы

	<i>2025 год</i>	<i>2024 год</i>
Комиссионные доходы		
По выданным гарантиям	5 170	3 545
По операционному сопровождению кредитных операций	2 720	487
Банковское сопровождение	2 668	1 808
По агентским и аналогичным договорам	2 333	1 642
По расчетным операциям и переводам	887	656
Дистанционное банковское обслуживание	152	82
Прочие комиссионные доходы	254	426
Итого комиссионные доходы	14 184	8 646
Комиссионные расходы		
По брокерским и аналогичным договорам	(496)	(441)
По переводам денежных средств	(476)	(590)
По полученным гарантиям и поручительствам	(39)	(43)
Прочие комиссионные расходы	(214)	(318)
Итого комиссионные расходы	(1 225)	(1 392)
Чистые комиссионные доходы	12 959	7 254

**7. Доходы и расходы от досрочного погашения финансовых инструментов**

	<u>2025 год</u>	<u>2024 год</u>
Результат от досрочного погашения средств клиентов	799	1 935
Результат от досрочного погашения кредитов и займов на финансирование жилищного строительства и арендного жилья	211	835
Прочее	382	(1)
Итого доходы за вычетом расходов от досрочного погашения финансовых инструментов	1 392	2 769

8. Доходы и расходы по финансовым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток

	<u>2025 год</u>	<u>2024 год</u>
(Расходы) за вычетом доходов по кредитам клиентам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток		
Финансирование жилищного строительства и арендного жилья	(14 492)	(3 834)
Прочие кредиты клиентам	(2 292)	(2 644)
Итого (расходы) за вычетом доходов по кредитам клиентам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток	(16 784)	(6 478)
Доходы/(расходы) за вычетом (расходов)/доходов по финансовым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток, кроме кредитов клиентам		
Форварды	7 599	1 070
Свопы	2 442	350
Опционы	(12)	176
Фьючерсы	(1 539)	(1 289)
Обязательства по обратной поставке ценных бумаг	(2 413)	(373)
Итого доходы/(расходы) за вычетом (расходов)/доходов по финансовым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток, кроме кредитов клиентам	6 077	(66)
Итого (расходы) за вычетом доходов по финансовым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток	(10 707)	(6 544)

9. Выручка по договорам с покупателями/клиентами

Выручка по договорам с покупателями/клиентами главным образом представлена вознаграждением за выполнение функций агента РФ и доходами, полученными от прочих видов деятельности.

В таблице ниже представлена информация о доходах, получаемых в рамках исполнения функций агента РФ в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства, созданию объектов туристской инфраструктуры и иному развитию территорий» (далее – «Закон 161-ФЗ»):

	<u>2025 год</u>	<u>2024 год</u>
Выручка от продажи участков и объектов недвижимости	9 595	9 193
Вознаграждение в форме долей в строящемся объекте	1 579	408
Выручка за заключение и сопровождение договоров аренды	1 345	1 117
Выручка за право заключения договора комплексного развития территории	222	904
Итого вознаграждение за выполнение функций агента РФ	12 741	11 622



9. Выручка по договорам с покупателями/клиентами (продолжение)

Вознаграждение в форме долей в строящемся объекте представляет собой неденежное вознаграждение в форме имущественных прав на определенную часть построенного объекта исходя из определенной договором аренды доли от площади предполагаемых к постройке объектов (жилых домов, нежилых помещений и прочих объектов). Неденежное вознаграждение оценивается по справедливой стоимости на дату заключения договора с контрагентом на основании отчета оценщика. При этом оценивается справедливая стоимость прав требования на доли в будущем построенном объекте.

В таблице ниже представлена информация о доходах и расходах по прочим видам деятельности:

	<u>2025 год</u>	<u>2024 год</u>
Реализация инженерно-технического оборудования и сопутствующих услуг	32 535	18 407
Доходы от кадрового и операционного сопровождения	774	614
Прочие доходы	5 810	1 512
Итого доходы, полученные от прочих видов деятельности	39 119	20 533
Себестоимость продаж инженерно-технического оборудования и сопутствующих услуг	(29 319)	(17 121)
Себестоимость кадрового и операционного сопровождения	(666)	(464)
Прочие расходы	(4 306)	(1 476)
Итого расходы по прочим видам деятельности	(34 291)	(19 061)
Итого доходы по прочим видам деятельности	4 828	1 472

За двенадцать месяцев, закончившихся 31 декабря 2025 года, прочие доходы и расходы представлены главным образом доходами и расходами, связанными с реализацией квартир ЖК 1, которые осуществляет компания Группы, в размере 4 117 млн рублей и 3 477 млн рублей соответственно (за двенадцать месяцев, закончившихся 31 декабря 2024 года: 1 312 млн рублей и 1 349 млн рублей соответственно).

В обобщенном консолидированном отчете о финансовом положении Группа признала следующие активы и обязательства, связанные с договорами с покупателями/клиентами:

	<u>31 декабря 2025 года</u>	<u>31 декабря 2024 года</u>
Начисленная дебиторская задолженность (в составе прочих активов)	11 483	11 079
Активы по договорам (в составе прочих активов)	10 022	7 897
Прочее	(1 753)	(2 299)

По состоянию на 31 декабря 2025 года ожидаемая выручка по действующим договорам, по которым не исполнены обязанности на конец отчетного периода, составляет 80 213 млн рублей (31 декабря 2024 года: 83 985 млн рублей).

Группа применяет упрощение практического характера, предусмотренное пунктом 121 МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями», и не раскрывает информацию об оставшихся обязанностях к исполнению по договорам, первоначальный ожидаемый срок действия которых составляет не более одного года.

10. Административно-хозяйственные расходы

	<u>2025 год</u>	<u>2024 год</u>
Вознаграждение сотрудников	(26 590)	(20 850)
Социальные взносы	(6 040)	(4 674)
Услуги сервисных агентов	(5 452)	(4 724)
Расходы на рекламу и маркетинг	(2 853)	(2 218)
Коммуникационные и информационные услуги	(2 539)	(2 312)
Аренда и содержание помещений	(1 124)	(840)
Комиссии за услуги депозитариев	(1 035)	(919)
Профессиональные услуги	(829)	(791)
Налоги, отличные от налога на прибыль	(534)	(824)
(Обесценение)/восстановление обесценения основных средств и нематериальных активов	(468)	16
Расходы на благотворительность	(49)	(18)
Прочие	(1 110)	(1 200)
Итого административно-хозяйственные расходы	(48 623)	(39 354)



11. Налог на прибыль

	<u>2025 год</u>	<u>2024 год</u>
Расход по текущему налогу на прибыль	(18 933)	(8 727)
Расход по отложенному налогу на прибыль	(57)	(329)
Итого расход по налогу на прибыль	(18 990)	(9 056)

По состоянию на 31 декабря 2025 года руководство полагает, что отдельные компании Группы получат налогооблагаемую прибыль в будущем, что позволит соответствующим компаниям Группы реализовать признанный отложенный налоговый актив в полном объеме.

Российские юридические лица обязаны самостоятельно подавать налоговые декларации. Ставка налога на прибыль, кроме дохода по государственным и ипотечным ценным бумагам, а также отдельным видам корпоративных облигаций российский эмитентов, составляла 25% и 20% в 2025 и 2024 годах, соответственно. Ставка налога на процентный доход по государственным и ипотечным ценным бумагам, а также отдельным видам корпоративных облигаций российский эмитентов, составляла 20% и 15% в 2025 и 2024 годах, соответственно.

Эффективная ставка налога на прибыль отличается от законодательно установленной ставки налогообложения прибыли. Ниже представлена сверка расхода по налогу на прибыль, рассчитанного по законодательно установленной ставке, с фактическим расходом по налогу на прибыль:

	<u>2025 год</u>	<u>2024 год</u>
Прибыль до налогообложения	107 809	74 806
Законодательно установленная ставка налога	25%	20%
Теоретические расходы по налогу на прибыль по законодательно установленной ставке налога	(26 952)	(14 961)
Налоговый эффект от доходов или расходов, не увеличивающих или не уменьшающих налогооблагаемую базу	2 969	3 559
Доход, облагаемый по ставке, отличной от 25%/20%, соответственно	4 182	1 714
Изменение отложенных налогов, не отраженных в обобщенном консолидированном отчете о финансовом положении	811	632
Расход по налогу на прибыль	(18 990)	(9 056)

Изменение величины временных разниц за 2025 год

	<u>1 января 2025 года</u>	<u>Отражено в составе прибылей и убытков</u>	<u>Отражено в составе прочего совокупного дохода</u>	<u>31 декабря 2025 года</u>
Оценочные обязательства и обязательства кредитного характера	5 180	3 748	-	8 928
Кредиты клиентам	8 560	(2 028)	-	6 532
Налоговые убытки прошлых лет	8 400	(156)	-	8 244
Прочие активы	6 985	(842)	-	6 143
Инвестиционные ценные бумаги	3 053	2 782	(2 667)	3 168
Средства финансовых учреждений	93	586	-	679
Прочие обязательства	992	(144)	166	1 014
Средства в финансовых учреждениях	135	(82)	-	53
Отложенный налоговый актив	33 398	3 864	(2 501)	34 761
Отложенные налоговые активы, не отраженные в обобщенном консолидированном отчете о финансовом положении	(11 006)	811	2 766	(7 429)
Отложенный налоговый актив, чистая сумма	22 392	4 675	265	27 332
Инвестиции в дочерние компании	(9 726)	(2 581)	-	(12 307)
Облигации выпущенные	(361)	(1 101)	-	(1 462)
Основные средства и нематериальные активы	(821)	(468)	(12)	(1 301)
Средства клиентов	(53)	(77)	-	(130)
Инвестиционная недвижимость	(2)	(18)	-	(20)
Прочие заемные средства	(7 799)	(487)	-	(8 286)
Отложенное налоговое обязательство	(18 762)	(4 732)	(12)	(23 506)
Чистый отложенный налоговый актив	3 630	(57)	253	3 826



11. Налог на прибыль (продолжение)

Изменение величины временных разниц за 2024 год

	1 января 2024 года	Отражено в составе прибылей и убытков	Отражено в составе прочего совокупного дохода	31 декабря 2024 года
Кредиты клиентам	6 844	1 716	-	8 560
Налоговые убытки прошлых лет	12 041	(3 641)	-	8 400
Прочие активы	3 595	3 390	-	6 985
Оценочные обязательства и обязательства кредитного характера	1 712	3 468	-	5 180
Инвестиционные ценные бумаги	384	1 273	1 396	3 053
Прочие обязательства	1 150	(158)	-	992
Средства в финансовых учреждениях	198	(63)	-	135
Средства финансовых учреждений	288	(195)	-	93
Отложенный налоговый актив	26 212	5 790	1 396	33 398
Отложенные налоговые активы, не отраженные в обобщенном консолидированном отчете о финансовом положении	(10 296)	632	(1 342)	(11 006)
Отложенный налоговый актив, чистая сумма	15 916	6 422	54	22 392
Инвестиции в дочерние компании	(4 907)	(4 819)	-	(9 726)
Основные средства и нематериальные активы	(707)	(27)	(87)	(821)
Облигации выпущенные	17	(378)	-	(361)
Средства клиентов	283	(336)	-	(53)
Инвестиционная недвижимость	(158)	156	-	(2)
Прочие заемные средства	(6 452)	(1 347)	-	(7 799)
Отложенное налоговое обязательство	(11 924)	(6 751)	(87)	(18 762)
Чистый отложенный налоговый актив	3 992	(329)	(33)	3 630

По состоянию на 31 декабря 2025 года общая сумма временных разниц, связанных с инвестициями в дочерние и ассоциированные компании, в отношении которых не признавалось отложенное налоговое обязательство, составила 37 521 млн рублей (31 декабря 2024 года: 15 597 млн рублей).

Сумма налоговых убытков Группы, подлежащих переносу на будущие налоговые периоды, составляет 26 419 млн руб. В соответствии с российским налоговым законодательством срок использования данных убытков не ограничен.

12. Денежные средства и их эквиваленты

	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Денежные средства на текущих счетах и корреспондентских счетах	96 219	65 748
Депозиты со сроком погашения до трех месяцев	93 226	391 835
Обратное «репо» со сроком погашения до трех месяцев	50 311	310 904
Касса	4 354	3 617
Средства в клиринговых и брокерских организациях	2 426	16 467
Итого денежные средства и их эквиваленты до вычета резерва под кредитные убытки	246 536	788 571
Резерв под кредитные убытки	(170)	(530)
Итого денежные средства и их эквиваленты за вычетом резерва под кредитные убытки	246 366	788 041

По состоянию на 31 декабря 2025 года в рамках сделок обратного «репо» в залог получены облигации федерального займа справедливой стоимостью 36 322 млн рублей (31 декабря 2024 года: 31 106 млн рублей) и клиринговые сертификаты участия (далее – «КСУ») номинальной стоимостью 17 382 млн рублей (31 декабря 2024 года: 276 445 млн рублей).

По состоянию на 31 декабря 2025 года КСУ в сумме 6 740 млн рублей являются обеспечением по сделкам прямого «репо» (31 декабря 2024 года: 107 687 млн рублей) (примечание 19). КСУ выдаются НКО НКЦ (АО) (далее – «НКЦ») взамен денежных средств и облигаций, которые вносятся участниками рынка «Репо с КСУ» на ПАО Московская Биржа. Номинальная стоимость КСУ ниже справедливой стоимости активов, формирующих обеспечение по нему, за счет того, что облигации принимаются НКЦ с дисконтом.

Величина движения резервов под ожидаемые кредитные убытки по денежным средствам и их эквивалентам является незначительной.



14. Инвестиционные ценные бумаги (продолжение)

Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, заложенные по договорам «репо», являются обеспечением по договорам «репо» с финансовыми организациями (примечание 19).

По состоянию на 31 декабря 2025 года номинальная стоимость КСУ, полученных Группой в обмен на внесение в соответствующий имущественный пул инвестиционных ценных бумаг, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, стоимостью 28 360 млн рублей (31 декабря 2024 года: 68 795 млн рублей), составила 22 829 млн рублей (31 декабря 2024 года: 60 521 млн рублей).

По состоянию на 31 декабря 2025 года КСУ в сумме 22 829 млн рублей являются обеспечением по сделкам прямого «репо» (31 декабря 2024 года: 60 521 млн рублей) (примечание 19).

В рамках приобретения контроля над ЗПИФ-1 были получены акции на сумму 730 млн рублей. Возмещение, переданное при приобретении, представлено кредитами на сумму 730 млн рублей (примечание 1).

По состоянию на 31 декабря 2024 года инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, включают в себя облигации федерального займа, которые являются обеспечением по кредитам Банка России в сумме 66 970 млн рублей (примечание 19).

В таблицах ниже представлен анализ движения резервов под ожидаемые кредитные убытки по стадиям обесценения инвестиционных ценных бумаг, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход:

	2025 год	
	Стадия 1	Итого
На 1 января	650	650
Новые созданные или приобретенные активы	201	201
Погашения	(28)	(28)
Восстановление резервов	(79)	(79)
На 31 декабря	744	744

	2024 год	
	Стадия 1	Итого
На 1 января	448	448
Новые созданные или приобретенные активы	300	300
Погашения	(87)	(87)
Восстановление резервов	(11)	(11)
На 31 декабря	650	650

По состоянию на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года все инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости, отнесены к первой стадии обесценения. Величина движения резервов под ожидаемые кредитные убытки по инвестиционным ценным бумагам, оцениваемым по амортизированной стоимости, является незначительной.

**15. Кредиты клиентам (продолжение)****Кредиты клиентам, оцениваемые по амортизированной стоимости**

В таблице ниже представлена расшифровка кредитов клиентам, оцениваемых по амортизированной стоимости, по состоянию на 31 декабря 2025 года:

	<i>Стоимость до вычета резерва</i>	<i>Резерв под ожидаемые кредитные убытки</i>	<i>Чистая балансовая стоимость</i>	<i>Отношение резерва к стоимости до вычета резерва</i>
Ипотечное жилищное кредитование физических лиц				
Несекьюритизированные зкладные	756 115	(17 900)	738 215	2,4%
Секьюритизированные зкладные и прочие ипотечные активы, обеспеченные зкладными				
Компания Группы	1 932 639	(6 788)	1 925 851	0,4%
Прочие ипотечные агенты	1 422	(15)	1 407	1,1%
Итого секьюритизированные зкладные и прочие ипотечные активы, обеспеченные зкладными	1 934 061	(6 803)	1 927 258	0,4%
	2 690 176	(24 703)	2 665 473	0,9%
Облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости				
Выпущенные ипотечными агентами, не обремененные залогом	31	-	31	0,0%
	31	-	31	0,0%
Финансирование жилищного строительства и арендного жилья				
Проектное финансирование жилищного строительства	1 408 734	(42 183)	1 366 551	3,0%
Займы на финансирование арендного жилья и апарт-амантов	7 896	(17)	7 879	0,2%
	1 416 630	(42 200)	1 374 430	3,0%
Прочие кредиты и займы юридическим лицам				
Коммерческое кредитование	650 186	(28 207)	621 979	4,3%
Инфраструктурные займы	112 558	(1 410)	111 148	1,3%
Финансирование лизинга	7 842	(27)	7 815	0,3%
Прочие займы	2 472	(4)	2 468	0,2%
	773 058	(29 648)	743 410	3,8%
Прочие кредиты физическим лицам				
Потребительские кредиты и прочее	15 067	(2 113)	12 954	14,0%
	15 067	(2 113)	12 954	14,0%
Итого кредиты клиентам, оцениваемые по амортизированной стоимости	4 894 962	(98 664)	4 796 298	2,0%

Проектное финансирование жилищного строительства представлено кредитами застройщикам, привлекающим средства участников долевого строительства с использованием счетов эскроу и отвечающим требованиям Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».



15. Кредиты клиентам (продолжение)

В таблице ниже представлена расшифровка кредитов клиентам, оцениваемых по амортизированной стоимости, по состоянию на 31 декабря 2024 года:

	<i>Стоимость до вычета резерва</i>	<i>Резерв под ожидаемые кредитные убытки</i>	<i>Чистая балансовая стоимость</i>	<i>Отношение резерва к стоимости до вычета резерва</i>
Ипотечное жилищное кредитование физических лиц				
Несекьюритизированные заложенные	657 233	(13 424)	643 809	2,0%
Секьюритизированные заложенные и прочие ипотечные активы, обеспеченные заложенными				
Компания Группы	1 604 769	(5 288)	1 599 481	0,3%
Прочие ипотечные агенты	1 826	(27)	1 799	1,5%
Итого секьюритизированные заложенные и прочие ипотечные активы, обеспеченные заложенными	1 606 595	(5 315)	1 601 280	0,3%
	2 263 828	(18 739)	2 245 089	0,8%
Облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости				
Выпущенные ипотечными агентами, не обремененные залогом	42	-	42	0,0%
	42	-	42	0,0%
Финансирование жилищного строительства и арендного жилья				
Проектное финансирование жилищного строительства	1 078 365	(21 324)	1 057 041	2,0%
Займы на финансирование арендного жилья и апартаментов	7 829	(25)	7 804	0,3%
	1 086 194	(21 349)	1 064 845	2,0%
Прочие кредиты и займы юридическим лицам				
Коммерческое кредитование	406 281	(23 964)	382 317	5,9%
Инфраструктурные займы	90 811	(984)	89 827	1,1%
Требования по аккредитивам	4 915	(202)	4 713	4,1%
Прочие займы	435	(21)	414	4,8%
	502 442	(25 171)	477 271	5,0%
Прочие кредиты физическим лицам				
Потребительские кредиты и прочее	13 976	(1 849)	12 127	13,2%
Кредиты на покупку автомобиля	64	(64)	-	100,0%
	14 040	(1 913)	12 127	13,6%
Итого кредиты клиентам, оцениваемые по амортизированной стоимости	3 866 546	(67 172)	3 799 374	1,7%



15. Кредиты клиентам (продолжение)

В таблицах ниже представлен анализ движения валовой балансовой стоимости и соответствующих резервов под ожидаемые кредитные убытки кредитов клиентам по стадиям обесценения за 2025 год:

	<i>Стоимость до вычета резерва</i>				<i>Резерв под ожидаемые кредитные убытки</i>			
	<i>Стадия 1</i>	<i>Стадия 2</i>	<i>Стадия 3</i>	<i>Итого</i>	<i>Стадия 1</i>	<i>Стадия 2</i>	<i>Стадия 3</i>	<i>Итого</i>
Ипотечное жилищное кредитование физических лиц								
На 1 января	2 206 640	42 359	14 829	2 263 828	4 118	5 138	9 483	18 739
Изменения по отношению к 1 января:								
Перевод в стадию 1	12 529	(11 886)	(643)	-	1 404	(1 219)	(185)	-
Перевод в стадию 2	(33 476)	36 092	(2 616)	-	(154)	656	(502)	-
Перевод в стадию 3	(16 942)	(10 092)	27 034	-	(60)	(1 321)	1 381	-
Новые созданные или приобретенные активы	763 665	5 683	7 031	776 379	1 288	567	3 231	5 086
Погашения и прекращение признания	(56 549)	(2 840)	(1 592)	(60 981)	(154)	(288)	(880)	(1 322)
Прочее (восстановление)/создание резервов	-	-	-	-	(2 288)	2 499	1 861	2 072
Амортизация дисконта	-	-	160	160	-	-	160	160
Списания	-	-	(172)	(172)	-	-	(172)	(172)
Прочие изменения валовой стоимости	(264 391)	(6 887)	(17 900)	(289 178)	-	-	-	-
Возврат ранее списанных сумм	-	-	140	140	-	-	140	140
На 31 декабря	2 611 476	52 429	26 271	2 690 176	4 154	6 032	14 517	24 703
Облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости								
На 1 января	42	-	-	42	-	-	-	-
Активы, признание которых было прекращено или которые были погашены (исключая списания)	(11)	-	-	(11)	-	-	-	-
На 31 декабря	31	-	-	31	-	-	-	-
Финансирование жилищного строительства и арендного жилья								
На 1 января	936 113	123 546	26 535	1 086 194	5 086	3 801	12 462	21 349
Изменения по отношению к 1 января:								
Перевод в стадию 1	32 141	(32 141)	-	-	332	(332)	-	-
Перевод в стадию 2	(123 208)	123 208	-	-	(757)	757	-	-
Перевод в стадию 3	(13 073)	(5 281)	18 354	-	(187)	(317)	504	-
Новые созданные или приобретенные активы	467 086	86 281	8 731	562 098	3 938	2 686	1 924	8 548
Погашения и прекращение признания	(284 141)	(17 779)	(437)	(302 357)	(351)	(345)	(118)	(814)
Прочее создание резервов	-	-	-	-	767	5 365	6 836	12 968
Амортизация дисконта	-	-	549	549	-	-	549	549
Прочие изменения валовой стоимости	56 202	12 911	2 985	72 098	-	-	-	-
Изменения в составе группы	-	-	(1 952)	(1 952)	-	-	(400)	(400)
На 31 декабря	1 071 120	290 745	54 765	1 416 630	8 828	11 615	21 757	42 200



15. Кредиты клиентам (продолжение)

	Стоимость до вычета резерва					Резерв под ожидаемые кредитные убытки				
	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	ПСКО	Итого	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	ПСКО	Итого
Прочие кредиты и займы юридическим лицам										
На 1 января	447 762	43 018	10 841	821	502 442	5 135	9 719	10 340	(23)	25 171
Изменения по отношению к 1 января:										
Перевод в стадию 1	6 206	(6 191)	(15)	-	-	430	(419)	(11)	-	-
Перевод в стадию 2	(38 447)	38 447	-	-	-	(1 016)	1 016	-	-	-
Перевод в стадию 3	(5 921)	(1 321)	7 242	-	-	(111)	(62)	173	-	-
Новые созданные или приобретенные активы	407 578	21 954	1 225	-	430 757	3 754	419	773	-	4 946
Погашения и прекращение признания	(156 788)	(16 846)	(75)	-	(173 709)	(613)	(5 131)	(62)	-	(5 806)
Прочее создание/(восстановление) резервов	-	-	-	-	-	95	1 384	3 984	(71)	5 392
Амортизация дисконта	-	-	228	-	228	-	-	228	-	228
Списания	-	-	(350)	-	(350)	-	-	(350)	-	(350)
Прочие изменения валовой стоимости	7 867	6 301	(590)	211	13 789	-	-	-	-	-
Реализация прав требований	-	-	(16)	-	(16)	-	-	(16)	-	(16)
Погашения приобретенных или созданных кредитнообесцененных активов (ПСКО)	-	-	-	(83)	(83)	-	-	-	83	83
На 31 декабря	668 257	85 362	18 490	949	773 058	7 674	6 926	15 059	(11)	29 648
Прочие кредиты физическим лицам										
На 1 января	12 501	96	1 391	52	14 040	513	70	1 282	48	1 913
Изменения по отношению к 1 января:										
Перевод в стадию 1	17	(4)	(13)	-	-	14	(2)	(12)	-	-
Перевод в стадию 2	(60)	61	(1)	-	-	(3)	4	(1)	-	-
Перевод в стадию 3	(384)	(75)	459	-	-	(30)	(43)	73	-	-
Новые созданные или приобретенные активы	5 688	28	97	-	5 813	214	15	81	-	310
Погашения и прекращение признания	(1 799)	(3)	(36)	(12)	(1 850)	(62)	(2)	(33)	(2)	(99)
Прочее (восстановление)/создание резервов	-	-	-	-	-	(144)	3	373	-	232
Амортизация дисконта	-	-	7	-	7	-	-	7	-	7
Списания	-	-	(248)	-	(248)	-	-	(248)	-	(248)
Прочие изменения валовой стоимости	(2 681)	(14)	(4)	4	(2 695)	-	-	-	(2)	(2)
На 31 декабря	13 282	89	1 652	44	15 067	502	45	1 522	44	2 113
Итого на 31 декабря	4 364 166	428 625	101 178	993	4 894 962	21 158	24 618	52 855	33	98 664



15. Кредиты клиентам (продолжение)

В таблицах ниже представлен анализ движения резервов под ожидаемые кредитные убытки кредитов клиентам по стадиям обесценения за двенадцать месяцев, закончившихся 31 декабря 2024 года:

	<i>Стоимость до вычета резерва</i>				<i>Резерв под ожидаемые кредитные убытки</i>			
	<i>Стадия 1</i>	<i>Стадия 2</i>	<i>Стадия 3</i>	<i>Итого</i>	<i>Стадия 1</i>	<i>Стадия 2</i>	<i>Стадия 3</i>	<i>Итого</i>
Ипотечное жилищное кредитование физических лиц								
На 1 января	1 852 983	37 507	10 632	1 901 122	6 979	3 912	7 207	18 098
Изменения по отношению к 1 января:								
Перевод в стадию 1	11 826	(11 445)	(381)	-	1 692	(1 499)	(193)	-
Перевод в стадию 2	(22 074)	22 736	(662)	-	(222)	565	(343)	-
Перевод в стадию 3	(2 736)	(2 135)	4 871	-	(59)	(723)	782	-
Новые созданные или приобретенные активы	633 474	4 509	730	638 713	1 064	605	371	2 040
Погашения и прекращение признания	(72 574)	(2 475)	(1 714)	(76 763)	(330)	(223)	(1 113)	(1 666)
Прочее (восстановление)/создание резервов	-	-	-	-	(5 006)	2 501	2 663	158
Амортизация дисконта	-	-	427	427	-	-	427	427
Списания	-	-	(353)	(353)	-	-	(353)	(353)
Прочие изменения валовой стоимости	(194 259)	(6 338)	1 244	(199 353)	-	-	-	-
Возврат ранее списанных сумм	-	-	35	35	-	-	35	35
На 31 декабря	2 206 640	42 359	14 829	2 263 828	4 118	5 138	9 483	18 739
Облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости								
На 1 января	998	-	-	998	-	-	-	-
Активы, признание которых было прекращено или которые были погашены (исключая списания)	(956)	-	-	(956)	-	-	-	-
На 31 декабря	42	-	-	42	-	-	-	-
Финансирование жилищного строительства и арендного жилья								
На 1 января	572 230	186 097	13 613	771 940	1 653	7 119	4 971	13 743
Изменения по отношению к 1 января:								
Перевод в стадию 1	90 333	(90 096)	(237)	-	4 689	(4 682)	(7)	-
Перевод в стадию 2	(38 442)	38 442	-	-	(299)	299	-	-
Перевод в стадию 3	(564)	(6 991)	7 555	-	-	(750)	750	-
Новые созданные или приобретенные активы	450 910	46 704	4 727	502 341	2 561	1 732	1 393	5 686
Погашения и прекращение признания	(162 457)	(58 405)	(1 327)	(222 189)	(361)	(622)	(100)	(1 083)
Прочее (восстановление)/создание резервов	-	-	-	-	(3 157)	705	4 247	1 795
Амортизация дисконта	-	-	1 208	1 208	-	-	1 208	1 208
Прочие изменения валовой стоимости	24 103	7 795	996	32 894	-	-	-	-
На 31 декабря	936 113	123 546	26 535	1 086 194	5 086	3 801	12 462	21 349



15. Кредиты клиентам (продолжение)

	Стоимость до вычета резерва					Резерв под ожидаемые кредитные убытки				
	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	ПСКО	Итого	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	ПСКО	Итого
Прочие кредиты и займы юридическим лицам										
На 1 января	197 496	21 629	10 462	-	229 587	1 866	3 221	10 098	-	15 185
Изменения по отношению к 1 января:										
Перевод в стадию 1	4 962	(4 838)	(124)	-	-	606	(586)	(20)	-	-
Перевод в стадию 2	(10 794)	10 794	-	-	-	(62)	62	-	-	-
Перевод в стадию 3	(637)	(57)	694	-	-	(9)	-	9	-	-
Новые созданные или приобретенные активы	310 809	19 419	568	847	331 643	3 268	4 612	490	-	8 370
Погашения и прекращение признания	(43 179)	(4 554)	(464)	-	(48 197)	(264)	(155)	(443)	-	(862)
Прочее (восстановление)/создание резервов	-	-	-	-	-	(270)	2 565	683	(49)	2 929
Амортизация дисконта	-	-	123	-	123	-	-	123	-	123
Прочие изменения валовой стоимости	(10 895)	625	182	-	(10 088)	-	-	-	-	-
Реализация прав требований	-	-	(600)	-	(600)	-	-	(600)	-	(600)
Погашения ПСКО	-	-	-	(26)	(26)	-	-	-	26	26
На 31 декабря	447 762	43 018	10 841	821	502 442	5 135	9 719	10 340	(23)	25 171
Прочие кредиты физическим лицам										
На 1 января	11 142	104	2 949	118	14 313	462	58	2 849	54	3 423
Изменения по отношению к 1 января:										
Перевод в стадию 1	29	(10)	(19)	-	-	19	(3)	(16)	-	-
Перевод в стадию 2	(46)	52	(6)	-	-	(2)	7	(5)	-	-
Перевод в стадию 3	(230)	(60)	290	-	-	(17)	(36)	53	-	-
Новые созданные или приобретенные активы	4 953	47	168	-	5 168	202	28	141	-	371
Погашения и прекращение признания	(1 140)	(1)	(37)	-	(1 178)	(42)	-	(34)	-	(76)
Прочее восстановление резервов	-	-	-	-	-	(109)	16	198	8	113
Амортизация дисконта	-	-	22	-	22	-	-	22	-	22
Списания	-	-	(1 497)	-	(1 497)	-	-	(1 497)	-	(1 497)
Реализация прав требований	-	-	(438)	-	(438)	-	-	(429)	-	(429)
Прочие изменения валовой стоимости	(2 207)	(36)	(41)	(66)	(2 350)	-	-	-	(14)	(14)
На 31 декабря	12 501	96	1 391	52	14 040	513	70	1 282	48	1 913
Итого на 31 декабря	3 603 058	209 019	53 596	873	3 866 546	14 852	18 728	33 567	25	67 172



15. Кредиты клиентам (продолжение)

В стадии 2 и 3 строки «Новые созданные или приобретенные активы» в таблицах выше включены кредиты клиентам, выданные в течение отчетного периода и переведенные в указанные стадии.

В строке «Прочие изменения» в таблицах выше в отношении ипотечного жилищного кредитования физических лиц и прочих кредитов физическим лицам отражены преимущественно частичные погашения, в отношении финансирования арендного жилья и жилищного строительства отражены преимущественно начисленные проценты, в отношении прочих кредитов и займов юридическим лицам отражены преимущественно переводы из финансирования арендного жилья и жилищного строительства.

По состоянию на 31 декабря 2025 года общий размер кредитных средств, выданных Группой на финансирование инфраструктурных проектов, одобренных в установленном порядке, предусмотренном Постановлением Правительства Российской Федерации от 31 декабря 2020 года № 2459 «Об утверждении Правил финансирования проектов с использованием облигаций специализированных обществ проектного финансирования и о внесении изменения в Положение о Правительственной комиссии по региональному развитию в Российской Федерации», а также в рамках программ льготного лизинга коммунальной, дорожно-строительной и сельскохозяйственной техники, составил 148 587 млн рублей (31 декабря 2024 года: 98 527 млн рублей).

За двенадцать месяцев, закончившихся 31 декабря 2025 года, Группа обновила вес надбавки на период экономического спада в оценке ожидаемых потерь. Вес надбавки был снижен с 50% до 15%, что было обусловлено благоприятными макроэкономическими предпосылками на 2025 год. Указанное изменение привело к уменьшению суммы резервов под ОКУ на 1 093 млн рублей. Группа не раскрывает величину влияния указанных изменений на будущие периоды в связи с тем, что ее оценка не является практически осуществимой.

По состоянию на 31 декабря 2025 года кредиты, являющиеся обеспечением по сделкам, отсутствуют (31 декабря 2024 года: прочие кредиты и займы юридическим лицам включали в себя кредиты в сумме 14 637 млн рублей, которые являлись обеспечением по кредитам Банка России) (примечание 19).

Ипотечное жилищное кредитование физических лиц представлено закладными по ипотечным кредитам физических лиц, а также прочими ипотечными активами, обеспеченными закладными. Прочие ипотечные активы, обеспеченные закладными, возникают в результате сделок секьюритизации компании Группы в случае, когда юридическое приобретение закладных не соответствует критериям признания в связи с тем, что существенные риски и выгоды по закладным остаются у originатора ипотечных кредитов.

За двенадцать месяцев, закончившихся 31 декабря 2025 года, в рамках поддержки ипотечного рынка Группа осуществила выдачу ипотечных кредитов, а также выкуп/рефинансирование закладных на общую сумму 743 202 млн рублей основного долга, в том числе в рамках сделок секьюритизации компании Группы – 573 359 млн рублей основного долга (за двенадцать месяцев, закончившихся 31 декабря 2024 года: 596 522 млн рублей основного долга, в том числе в рамках сделок секьюритизации компании Группы – 383 353 млн рублей основного долга). За двенадцать месяцев, закончившихся 31 декабря 2025 года, Группа осуществила выдачу ипотечных кредитов под индивидуальное жилищное строительство (далее – «ИЖС») на общую сумму 51 213 млн рублей основного долга (за двенадцать месяцев, закончившихся 31 декабря 2024 года: 39 003 млн рублей).

Облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости, представляют собой требования к ипотечным агентам и банкам, обеспеченные закладными по ипотечным кредитам физических лиц. Облигации с ипотечным покрытием подлежат погашению по мере поступления платежей по закладным, которые выступают обеспечением по таким облигациям.

В таблице ниже представлена информация об основных характеристиках облигаций с ипотечным покрытием, оцениваемых по амортизированной стоимости:

	31 декабря 2025 года		31 декабря 2024 года	
	Срок погашения	Ставка купона, %	Срок погашения	Ставка купона, %
Выпущенные ипотечными агентами	2052	6,4	2052	6,4

По состоянию на 31 декабря 2025 года концентрация кредитов и займов юридическим лицам, выданных Группой десяти крупнейшим независимым заемщикам или группам заемщиков, составила 654 290 млн рублей или 24,1% от совокупного портфеля кредитов и займов юридическим лицам (31 декабря 2024 года: 545 404 млн рублей или 27,1%). Группой был создан резерв под обесценение указанных кредитов и займов в общей сумме 7 536 млн рублей (31 декабря 2024 года: 2 313 млн рублей).



15. Кредиты клиентам (продолжение)

Анализ кредитного качества кредитов клиентам

В таблицах ниже представлен анализ кредитного качества кредитов клиентам, оцениваемых по амортизированной стоимости, по состоянию на 31 декабря 2025 года:

	<i>Стоимость до вычета резерва</i>	<i>Резерв под ожидаемые кредитные убытки</i>	<i>Чистая балансовая стоимость</i>	<i>Отношение резерва к стоимости до вычета резерва</i>
Ипотечное жилищное кредитование физических лиц				
без просроченных платежей	2 646 461	(9 819)	2 636 642	0,4%
с задержкой платежа на срок до 30 дней	19 269	(2 810)	16 459	14,6%
с задержкой платежа на срок от 31 до 90 дней	7 600	(1 904)	5 696	25,1%
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	4 108	(1 624)	2 484	39,5%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	12 738	(8 546)	4 192	67,1%
Итого ипотечное жилищное кредитование физических лиц	2 690 176	(24 703)	2 665 473	0,9%
Облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости				
без просроченных платежей	31	-	31	0,0%
Итого облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости	31	-	31	0,0%
Финансирование жилищного строительства и арендного жилья				
без просроченных платежей	1 396 802	(29 204)	1 367 598	2,1%
с задержкой платежа на срок до 30 дней	125	(52)	73	41,6%
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	557	(249)	308	44,7%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	19 146	(12 695)	6 451	66,3%
Итого финансирование жилищного строительства и арендного жилья	1 416 630	(42 200)	1 374 430	3,0%
Прочие кредиты и займы юридическим лицам				
Кредиты, по которым оценка ОКУ производится на коллективной основе				
без просроченных платежей	672 151	(6 379)	665 772	0,9%
с задержкой платежа на срок до 30 дней	771	(95)	676	12,3%
с задержкой платежа на срок от 31 до 90 дней	213	(101)	112	47,4%
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	436	(275)	161	63,1%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	5 015	(4 523)	492	90,2%
Итого кредиты, по которым оценка ОКУ производится на коллективной основе	678 586	(11 373)	667 213	1,7%
Кредиты, по которым оценка ОКУ производится на индивидуальной основе				
без просроченных платежей	88 085	(12 093)	75 992	13,7%
с задержкой платежа на срок от 31 до 90 дней	1	(1)	-	100,0%
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	6	(6)	-	100,0%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	6 380	(6 175)	205	96,8%
Итого кредиты, по которым оценка ОКУ производится на индивидуальной основе	94 472	(18 275)	76 197	19,3%
Итого прочие кредиты и займы юридическим лицам	773 058	(29 648)	743 410	3,8%
Прочие кредиты физическим лицам				
Кредиты, по которым оценка ОКУ производится на коллективной основе				
без просроченных платежей	13 181	(501)	12 680	3,8%
с задержкой платежа на срок до 30 дней	162	(44)	118	27,2%
с задержкой платежа на срок от 31 до 90 дней	102	(65)	37	63,7%
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	133	(111)	22	83,5%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	1 489	(1 392)	97	93,5%
Итого прочие кредиты физическим лицам	15 067	(2 113)	12 954	14,0%
Итого кредиты клиентам, оцениваемые по амортизированной стоимости	4 894 962	(98 664)	4 796 298	2,0%



15. Кредиты клиентам (продолжение)

В таблицах ниже представлен анализ кредитного качества кредитов клиентам, оцениваемых по амортизированной стоимости, по состоянию на 31 декабря 2024 года:

	<i>Стоимость до вычета резерва</i>	<i>Резерв под ожидаемые кредитные убытки</i>	<i>Чистая балансовая стоимость</i>	<i>Отношение резерва к стоимости до вычета резерва</i>
Ипотечное жилищное кредитование физических лиц				
без просроченных платежей	2 234 257	(8 214)	2 226 043	0,4%
с задержкой платежа на срок до 30 дней	13 279	(1 762)	11 517	13,3%
с задержкой платежа на срок от 31 до 90 дней	4 800	(1 254)	3 546	26,1%
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	2 762	(1 097)	1 665	39,7%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	8 730	(6 412)	2 318	73,4%
Итого ипотечное жилищное кредитование физических лиц	2 263 828	(18 739)	2 245 089	0,8%
Облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости				
без просроченных платежей	42	-	42	0,0%
Итого облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости	42	-	42	0,0%
Финансирование жилищного строительства и арендного жилья				
без просроченных платежей	1 083 423	(18 793)	1 064 630	1,7%
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	305	(90)	215	29,5%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	2 466	(2 466)	-	100,0%
Итого финансирование жилищного строительства и арендного жилья	1 086 194	(21 349)	1 064 845	2,0%
Прочие кредиты и займы юридическим лицам				
Кредиты, по которым оценка ОКУ производится на коллективной основе				
без просроченных платежей	426 560	(5 532)	421 028	1,3%
с задержкой платежа на срок до 30 дней	230	(55)	175	23,9%
с задержкой платежа на срок от 31 до 90 дней	116	(74)	42	63,8%
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	474	(248)	226	52,3%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	2 082	(2 008)	74	96,4%
Итого кредиты, по которым оценка ОКУ производится на коллективной основе	429 462	(7 917)	421 545	1,8%
Кредиты, по которым оценка ОКУ производится на индивидуальной основе				
без просроченных платежей	64 854	(9 334)	55 520	14,4%
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	73	(73)	-	100,0%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	8 053	(7 847)	206	97,4%
Итого кредиты, по которым оценка ОКУ производится на индивидуальной основе	72 980	(17 254)	55 726	23,6%
Итого прочие кредиты и займы юридическим лицам	502 442	(25 171)	477 271	5,0%
Прочие кредиты физическим лицам				
Кредиты, по которым оценка ОКУ производится на коллективной основе				
без просроченных платежей	12 446	(533)	11 913	4,3%
с задержкой платежа на срок до 30 дней	114	(32)	82	28,1%
с задержкой платежа на срок от 31 до 90 дней	172	(124)	48	72,1%
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	143	(120)	23	83,9%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	1 165	(1 104)	61	94,8%
Итого прочие кредиты физическим лицам	14 040	(1 913)	12 127	13,6%
Итого кредиты клиентам, оцениваемые по амортизированной стоимости	3 866 546	(67 172)	3 799 374	1,7%



15. Кредиты клиентам (продолжение)

Ипотечное жилищное кредитование физических лиц

Концентрация закладных

По состоянию на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года Группа не имела заемщиков или групп связанных заемщиков, задолженность которых превышала бы 10% от совокупной задолженности по закладным. По состоянию на 31 декабря 2025 года внешнее сервисное обслуживание закладных и прочих ипотечных активов, обеспеченных закладными, осуществляется: Кредитной организацией 1 – 24% от общего объема закладных, Кредитной организацией 2 – 38%, прочими – 7%, внутреннее обслуживание – 31% (31 декабря 2024 года: Кредитной организацией 1 – 25%, Кредитной организацией 2 – 32%, прочими – 11%, внутреннее обслуживание – 32%). Величина выплачиваемого вознаграждения за сервисное обслуживание зависит от суммы основного долга, количества закладных и от степени достижения ключевых показателей эффективности, установленных договорами с сервисными агентами.

Ипотечное жилищное кредитование физических лиц, обремененное залогом

По состоянию на 31 декабря 2025 года стоимость закладных до вычета резерва под ожидаемые кредитные убытки, служащих обеспечением по ипотечным ценным бумагам, которые были выпущены в рамках сделок секьюритизации через компанию Группы и находятся в обращении, составила 1 387 766 млн рублей (31 декабря 2024 года: 1 051 184 млн рублей) (примечание 21). Группой был создан резерв под ожидаемые кредитные убытки по указанным закладным в общей сумме 6 382 млн рублей (31 декабря 2024 года: 4 905 млн рублей). Также в качестве обеспечения по ипотечным ценным бумагам в рамках сделок секьюритизации компании Группы выступают прочие ипотечные активы, обеспеченные закладными, в сумме 452 087 млн рублей (31 декабря 2024 года: 467 013 млн рублей) по указанным прочим ипотечным активам Группой создан резерв под ожидаемые кредитные убытки в сумме 2 млн рублей (31 декабря 2024 года: 2 млн рублей).

По состоянию на 31 декабря 2025 года стоимость закладных до вычета резерва под ожидаемые кредитные убытки, служащих обеспечением по займам полученным, составила 2 731 млн рублей (31 декабря 2024 года: 6 914 млн рублей) (примечание 22). Группой был создан резерв под ожидаемые кредитные убытки по указанным закладным в общей сумме 16 млн рублей (31 декабря 2024 года: 24 млн рублей).

Анализ качества обеспечения закладных

В таблице ниже представлен анализ качества обеспечения закладных и прочих ипотечных активов, обеспеченных закладными, по состоянию на 31 декабря 2025 года:

Коэффициент К/З (кредит/залог) на дату выдачи/выкупа	Стоимость до вычета резерва	Резерв под ожидаемые кредитные убытки	в т.ч. резерв под ожидаемые кредитные убытки	
			закладные с просроченными платежами свыше 90 дней	закладных с просроченными платежами свыше 90 дней
до 50%	625 607	(2 263)	1 519	(799)
от 51% до 80%	1 834 040	(17 001)	11 152	(6 398)
свыше 80%	230 529	(5 439)	4 175	(2 973)
Итого	2 690 176	(24 703)	16 846	(10 170)

В таблице ниже представлен анализ качества обеспечения закладных и прочих ипотечных активов, обеспеченных закладными, по состоянию на 31 декабря 2024 года:

Коэффициент К/З (кредит/залог) на дату выдачи/выкупа	Стоимость до вычета резерва	Резерв под ожидаемые кредитные убытки	в т.ч. резерв под ожидаемые кредитные убытки	
			закладные с просроченными платежами свыше 90 дней	закладных с просроченными платежами свыше 90 дней
до 50%	521 502	(1 776)	995	(543)
от 51% до 80%	1 543 667	(12 501)	7 877	(4 929)
свыше 80%	198 659	(4 462)	2 620	(2 037)
Итого	2 263 828	(18 739)	11 492	(7 509)



15. Кредиты клиентам (продолжение)

Облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости

В таблицах ниже представлен анализ кредитного качества облигаций с ипотечным покрытием, оцениваемых по амортизированной стоимости, по состоянию на 31 декабря 2025 года и на 31 декабря 2024 года:

	31 декабря 2025 года		31 декабря 2024 года	
	Выпущенные ипотечными агентами	Итого за вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки	Выпущенные ипотечными агентами	Итого за вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки
Внутренний рейтинг B1, B2, B3	31	31	42	42
Итого облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости	31	31	42	42

Кредиты юридическим лицам, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток

	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Проектное финансирование жилищного строительства	505 267	410 206
Кредиты на финансирование арендного жилья	2 643	2 354
Прочие кредиты клиентам	14 058	8 511
Итого кредиты юридическим лицам, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	521 968	421 071

Анализ качества кредитов клиентам

Ниже представлен анализ качества кредитов клиентам, оцениваемых по амортизированной стоимости, до вычета резерва под ожидаемые кредитные убытки, а также кредитов клиентам, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, с учетом переоценки в разрезе годов выдачи по состоянию на 31 декабря 2025 года:

	Не просроченные	До 30 дней	От 31 до 90 дней	От 91 до 180 дней	Свыше 180 дней	Итого
Кредиты клиентам						
2021 и ранее	587 993	4 126	2 041	739	29 060	623 959
2022	501 754	3 423	6 371	867	5 547	517 962
2023	999 768	6 558	9 022	2 073	7 708	1 025 129
2024	1 275 008	4 634	1 865	1 039	3 009	1 285 555
2025	1 959 724	2 717	1 033	548	303	1 964 325
Итого кредиты клиентам	5 324 247	21 458	20 332	5 266	45 627	5 416 930

Ниже представлен анализ качества кредитов клиентам, оцениваемых по амортизированной стоимости, до вычета резерва под ожидаемые кредитные убытки, а также кредитов клиентам, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, с учетом переоценки в разрезе годов выдачи по состоянию на 31 декабря 2024 года:

	Не просроченные	До 30 дней	От 31 до 90 дней	От 91 до 180 дней	Свыше 180 дней	Итого
Кредиты клиентам						
2020 и ранее	321 989	2 740	1 092	853	15 256	341 930
2021	378 072	1 656	610	387	3 458	384 183
2022	610 508	2 550	1 008	694	2 184	616 944
2023	1 250 602	4 131	1 579	1 244	1 804	1 259 360
2024	1 680 758	2 546	798	577	521	1 685 200
Итого кредиты клиентам	4 241 929	13 623	5 087	3 755	23 223	4 287 617



15. Кредиты клиентам (продолжение)

Концентрация кредитов, предоставленных клиентам, по отраслям экономики

	<i>31 декабря 2025 года</i>	<i>31 декабря 2024 года</i>
Физические лица	2 705 243	2 277 868
Строительство	2 117 381	1 656 261
Нефтегазовая и химическая отрасли	180 640	9 670
Операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	101 278	64 678
Финансы и инвестиции	95 291	87 244
Торговля и услуги	72 246	18 996
Гостиницы и рестораны	29 472	2 531
Транспорт	29 143	80 491
Промышленность	28 321	43 034
Энергетика	23 674	27 230
Связь и телекоммуникации	13 732	12 305
Добыча полезных ископаемых	10 891	324
Здравоохранение	3 819	2 063
Исследования и разработки	2 643	2 354
Сельское хозяйство и пищевая промышленность	1 959	1 950
Прочее	1 197	618
Итого кредиты клиентам	5 416 930	4 287 617

По состоянию на 31 декабря 2025 года при отсутствии обеспечения или иных механизмов повышения кредитного качества, ожидаемые кредитные убытки по кредитам клиентам, отнесенным к Стадии 3 обесценения, были бы выше на 9 091 млн рублей по ипотечным жилищным кредитам физических лиц и на 5 971 млн рублей по кредитам, выданным юридическим лицам (31 декабря 2024 года: 4 022 млн рублей и 2 216 млн рублей соответственно).

16. Инвестиционная недвижимость

В таблице ниже представлено движение балансовой стоимости инвестиционной недвижимости:

	<i>Арендное жилье</i>	<i>Прочее</i>	<i>Итого</i>
1 января 2025 года	111 188	2 938	114 126
Приобретение	14 899	505	15 404
Переоценка	1 228	2 970	4 198
Выбытие	(793)	(377)	(1 170)
31 декабря 2025 года	126 522	6 036	132 558
1 января 2024 года	66 574	1 249	67 823
Приобретение	43 642	357	43 999
Переоценка	900	1 847	2 747
Реклассификация	258	(258)	-
Выбытие	(186)	(257)	(443)
31 декабря 2024 года	111 188	2 938	114 126

По состоянию на 31 декабря 2025 года в составе инвестиционной недвижимости учтены авансы в отношении еще не построенной части объектов в сумме 26 665 млн рублей (31 декабря 2024 года: 40 836 млн рублей), отраженные по первоначальной стоимости.

По состоянию на 31 декабря 2025 года накопленная переоценка инвестиционной недвижимости составила 15 562 млн рублей (31 декабря 2024 года: 11 414 млн рублей), в том числе по объектам, отнесенным к категории «Прочее» – 5 065 млн рублей (31 декабря 2024 года: 2 413 млн рублей).

**16. Инвестиционная недвижимость (продолжение)**

В таблице ниже представлена расшифровка доходов за вычетом расходов по операциям с инвестиционной недвижимостью:

	<i>2025 год</i>	<i>2024 год</i>
Доходы от аренды	4 391	3 269
Переоценка	4 198	2 747
Прочая выручка	453	74
Итого доходы по операциям с инвестиционной недвижимостью	9 042	6 090
Эксплуатационные расходы	(448)	(389)
Налог на имущество	(104)	(103)
Прочие расходы	(43)	(24)
Итого расходы по операциям с инвестиционной недвижимостью	(595)	(516)
Итого доходы за вычетом расходов по операциям с инвестиционной недвижимостью	8 447	5 574

Доходы от аренды в основном представлены доходами от передачи в операционную аренду помещений объектов инвестиционного имущества.

В таблице ниже представлены минимальные суммы будущих арендных платежей по операционной аренде:

	<i>31 декабря 2025 года</i>	<i>31 декабря 2024 года</i>
Сроком менее 1 года	3 426	2 134
Сроком от 1 года до 2 лет	1 765	504
Сроком от 2 лет до 3 лет	1 697	419
Сроком от 3 лет до 4 лет	1 662	379
Сроком от 4 лет до 5 лет	1 658	365
Более 5 лет	17 119	2 813
Итого	27 327	6 614



17. Основные средства и нематериальные активы

В таблице ниже представлено движение балансовой стоимости основных средств за 2025 год:

	<i>Земля</i>	<i>Офисная недвижимость</i>	<i>Прочие здания и сооружения</i>	<i>Капитальные вложения</i>	<i>Вычислительная техника и офисное оборудование</i>	<i>Транспортные средства, неотделимые улучшения и прочее оборудование</i>	<i>Активы в форме права пользования</i>	<i>Итого</i>
Первоначальная или переоцененная стоимость								
На 1 января 2025 года	48	1 201	1 401	2 609	5 133	2 509	6 550	19 451
Поступления	-	-	367	3 951	-	286	3 200	7 804
Ввод в эксплуатацию	-	-	18	(3 282)	1 340	1 924	-	-
Выбытия	-	(6)	-	(102)	(56)	(10)	(485)	(659)
Обесценение	-	(14)	-	-	(454)	-	-	(468)
Переоценка	9	39	-	-	-	-	-	48
На 31 декабря 2025 года	57	1 220	1 786	3 176	5 963	4 709	9 265	26 176
Накопленные амортизация и обесценение								
На 1 января 2025 года	-	-	(198)	-	(3 835)	(1 561)	(4 698)	(10 292)
Амортизация	-	(42)	(61)	-	(625)	(407)	(1 230)	(2 365)
Списание накопленной амортизации при переоценке	-	42	-	-	-	-	-	42
Выбытия	-	-	-	-	54	10	472	536
Прочее движение	-	-	-	-	-	-	-	-
На 31 декабря 2025 года	-	-	(259)	-	(4 406)	(1 958)	(5 456)	(12 079)
Балансовая стоимость								
На 31 декабря 2025 года	57	1 220	1 527	3 176	1 557	2 751	3 809	14 097



17. Основные средства и нематериальные активы (продолжение)

В таблице ниже представлено движение балансовой стоимости основных средств за 2024 год:

	<i>Земля</i>	<i>Офисная недвижимость</i>	<i>Прочие здания</i>	<i>Капитальные вложения</i>	<i>Вычислительная техника и офисное оборудование</i>	<i>Транспортные средства, неотделимые улучшения и прочее оборудование</i>	<i>Активы в форме права пользования</i>	<i>Итого</i>
Первоначальная или переоцененная стоимость								
На 1 января 2024 года	47	1 168	1 373	1 227	4 776	1 588	6 332	16 511
Поступления	-	-	2	2 587	16	379	1 247	4 231
Ввод в эксплуатацию	-	-	28	(1 129)	524	577	-	-
Выбытия	-	(6)	(2)	(76)	(183)	(35)	(1 029)	(1 331)
Переоценка/восстановление обесценения	1	39	-	-	-	-	-	40
На 31 декабря 2024 года	48	1 201	1 401	2 609	5 133	2 509	6 550	19 451
Накопленные амортизация и обесценение								
На 1 января 2024 года	-	-	(146)	-	(3 238)	(1 122)	(4 169)	(8 675)
Амортизация	-	(39)	(52)	-	(739)	(240)	(951)	(2 021)
Списание накопленной амортизации при переоценке	-	39	-	-	-	-	-	39
Выбытия	-	-	-	-	148	25	423	596
Восстановление ранее списанной амортизации	-	-	-	-	(6)	(224)	(1)	(231)
На 31 декабря 2024 года	-	-	(198)	-	(3 835)	(1 561)	(4 698)	(10 292)
Балансовая стоимость								
На 31 декабря 2024 года	48	1 201	1 203	2 609	1 298	948	1 852	9 159



17. Основные средства и нематериальные активы (продолжение)

В таблицах ниже представлено движение балансовой стоимости нематериальных активов за 2025 и 2024 годы:

	<i>Программное обеспечение</i>	<i>Прочие нематериальные активы</i>	<i>Итого</i>
Первоначальная стоимость			
На 1 января 2025 года	15 035	1 532	16 567
Поступления	2 264	968	3 232
Выбытия	(262)	(388)	(650)
На 31 декабря 2025 года	17 037	2 112	19 149
Накопленные амортизация и обесценение			
На 1 января 2025 года	(4 813)	(753)	(5 566)
Амортизация	(1 929)	(608)	(2 537)
Выбытия	129	182	311
На 31 декабря 2025 года	(6 613)	(1 179)	(7 792)
Балансовая стоимость			
На 31 декабря 2025 года	10 424	933	11 357

	<i>Программное обеспечение</i>	<i>Прочие нематериальные активы</i>	<i>Итого</i>
Первоначальная стоимость			
На 1 января 2024 года	11 892	2 484	14 376
Поступления	2 157	568	2 725
Выбытия	(481)	(543)	(1 024)
Обесценение	(22)	-	(22)
На 31 декабря 2024 года	13 546	2 509	16 055
Накопленные амортизация и обесценение			
На 1 января 2024 года	(3 597)	(825)	(4 422)
Амортизация	(1 472)	(456)	(1 928)
Выбытия	664	143	807
На 31 декабря 2024 года	(4 405)	(1 138)	(5 543)
Балансовая стоимость			
На 31 декабря 2024 года	9 141	1 371	10 512

Группа осуществляет переоценку справедливой стоимости офисной недвижимости и земли, находящихся в собственности Группы, на регулярной основе, чтобы удостовериться, что их текущая стоимость не отличается существенно от их справедливой стоимости. Переоценка зданий, находящихся в собственности Группы, по рыночной стоимости была произведена по состоянию на 31 декабря 2025 года на основании результатов оценок, проведенных внутренним подразделением Группы.

Ниже отражена балансовая стоимость, в которой признавалась бы офисная недвижимость, если бы она учитывалась с использованием модели учета по первоначальной стоимости:

	<i>31 декабря 2025 года</i>	<i>31 декабря 2024 года</i>
Первоначальная стоимость	1 204	1 204
Накопленные амортизация и обесценение	(377)	(341)
	827	863

**18. Прочие активы**

	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Прочие финансовые активы		
Дебиторская задолженность в рамках деятельности агента РФ	8 800	6 499
Производные финансовые активы (примечание 24)	5 167	839
Дебиторская задолженность по договорам банковского сопровождения	4 278	4 080
Дебиторская задолженность по комиссиям за выданные гарантии и поручительства	3 242	1 931
Прочая дебиторская задолженность	2 871	967
Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков	2 589	4 461
Дебиторская задолженность сервисных агентов	2 117	3 309
Прочие требования по банковской деятельности	1 380	771
Незавершенные расчеты по операциям, совершаемым с использованием платежных карт	976	879
Дебиторская задолженность по операциям с ценными бумагами	431	573
Госпошлины	353	146
Дебиторская задолженность по реализованной недвижимости	94	119
Дебиторская задолженность в рамках реализации государственных программ	55	6 377
Прочее	633	379
Итого прочие финансовые активы до вычета резерва под кредитные убытки	32 986	31 330
Резерв под кредитные убытки	(4 087)	(3 829)
Итого прочие финансовые активы за вычетом резерва под кредитные убытки	28 899	27 501
Прочие нефинансовые активы		
Запасы	26 728	13 131
Активы по договорам	10 021	7 897
Прочие авансы выданные	5 727	3 916
Выплаченные компенсации до аукциона в рамках деятельности агента РФ	4 441	4 445
НДС к возмещению	695	631
Прочее	184	163
Итого прочие нефинансовые активы до вычета резерва под обесценение	47 796	30 183
Резерв под обесценение	(1 846)	(2 091)
Итого прочие нефинансовые активы за вычетом резерва под обесценение	45 950	28 092
Итого прочие активы	74 849	55 593

Выплаченные компенсации до аукциона в рамках деятельности агента РФ представляют собой платежи ДОМ.РФ в пользу предыдущих правообладателей объектов недвижимого имущества, выплаты организациям, созданным Российской Федерацией, которые не являются предыдущими правообладателями объектов, осуществленные по решению Правительственной комиссии по развитию жилищного строительства и оценке эффективности использования земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, в соответствии с п. 2 ч. 4.3. ст. 12 Закона № 161-ФЗ.

Дебиторская задолженность в рамках получения государственной помощи (мер поддержки) представляет собой задолженность перед ДОМ.РФ по осуществленным ДОМ.РФ выплатам в рамках выполнения функций оператора по сопровождению выплат в соответствии с постановлением Правительства РФ от 7 сентября 2019 года № 1170 «Об утверждении Положения о реализации мер государственной поддержки семей, имеющих детей, в целях создания условий для погашения обязательств по ипотечным жилищным кредитам (займам)».

Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков представлена в основном дебиторской задолженностью контрагентов Группы по оплате инженерно-технического оборудования.

Статья «Запасы» представлена объектами недвижимости для последующей перепродажи, в том числе объектами, полученными в результате взыскания залога, а также запасами, связанными с производством инженерно-технического оборудования. В рамках приобретения контроля над двумя компаниями были получены запасы на сумму 3 844 млн рублей. Возмещение, переданное при приобретении, представлено кредитами на сумму 3 990 млн рублей (примечание 1).

Активы по договорам представляют собой превышение объема оказанных Группой услуг или поставленной продукции над суммами выставленных счетов и авансов полученных.



18. Прочие активы (продолжение)

В таблицах ниже представлен анализ движения резервов под ожидаемые кредитные убытки прочих финансовых активов по стадиям обесценения за двенадцать месяцев, закончившихся 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года:

				<i>2025 год</i>	
	<i>Стадия 1</i>	<i>Стадия 2</i>	<i>Стадия 3</i>	<i>Итого</i>	
На 1 января	795	40	2 994	3 829	
Перевод в стадию 1	79	(44)	(35)	-	
Перевод в стадию 2	-	16	(16)	-	
Перевод в стадию 3 (Восстановление)/создание резервов	(28)	-	28	-	
Списания	(16)	57	478	519	
На 31 декабря	830	69	3 188	4 087	

				<i>2024 год</i>	
	<i>Стадия 1</i>	<i>Стадия 2</i>	<i>Стадия 3</i>	<i>Итого</i>	
На 1 января	953	16	2 676	3 645	
Перевод в стадию 1	3	(27)	24	-	
Перевод в стадию 2	(8)	18	(10)	-	
Перевод в стадию 3 Создание резервов	(182)	-	182	-	
Списания	29	45	210	284	
На 31 декабря	795	40	2 994	3 829	

В таблицах ниже представлен анализ движения резервов под обесценение прочих нефинансовых активов за двенадцать месяцев, закончившихся 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года:

	<i>1 января 2025 года</i>	<i>(Восстановле- ние)/ создание</i>	<i>Списания</i>	<i>31 декабря 2025 года</i>
Авансы, выданные в рамках производства инженерно-технического оборудования	214	(1)	-	213
Итого резервы под обесценение прочих нефинансовых активов по прочим видам деятельности	214	(1)	-	213
Прочие авансы выданные	882	(217)	(137)	528
Активы по договору, возникающие в рамках агентской деятельности	995	189	(79)	1 105
Итого резервы под обесценение прочих нефинансовых активов по основным видам деятельности	1 877	(28)	(216)	1 633
Итого резервы под обесценение прочих нефинансовых активов	2 091	(29)	(216)	1 846

	<i>1 января 2024 года</i>	<i>Создание</i>	<i>Списания</i>	<i>Прочие изменения</i>	<i>31 декабря 2024 года</i>
Авансы, выданные в рамках производства инженерно-технического оборудования	183	32	(1)	-	214
Итого резервы под обесценение прочих нефинансовых активов по прочим видам деятельности	183	32	(1)	-	214
Прочие авансы выданные	576	262	-	44	882
Активы по договору, возникающие в рамках агентской деятельности	805	190	-	-	995
Итого резервы под обесценение прочих нефинансовых активов по основным видам деятельности	1 381	452	-	44	1 877
Итого резервы под обесценение прочих нефинансовых активов	1 564	484	(1)	44	2 091



19. Средства финансовых учреждений

	<i>31 декабря 2025 года</i>	<i>31 декабря 2024 года</i>
Сделки прямого «репо»	200 254	230 841
Срочные депозиты прочих финансовых учреждений	194 257	159 622
Срочные кредиты и депозиты банков	107 664	87 229
Корреспондентские счета и депозиты «овернайт» банков	8 226	8 245
Прочее	1 066	788
Срочные кредиты и депозиты Банка России	-	77 138
Итого средства финансовых учреждений	511 467	563 863

По состоянию на 31 декабря 2025 года обязательства по кредиту Банка России отсутствовали (на 31 декабря 2024 года обязательства были обеспечены облигациями федерального займа в сумме 66 970 млн рублей и 14 637 млн рублей прочими кредитами юридических лиц) (примечание 14, 15).

По состоянию на 31 декабря 2025 года обязательства по сделкам прямого «репо» были обеспечены:

- ▶ инвестиционными ценными бумагами в сумме 122 744 млн рублей (31 декабря 2024 года: 36 543 млн рублей) (примечание 14);
- ▶ КСУ, полученными в обмен на внесение в соответствующий имущественный пул инвестиционных ценных бумаг, номинальной стоимостью 22 829 млн рублей (31 декабря 2024 года: 60 521 млн рублей) (примечание 14) и КСУ, полученными в рамках сделок обратного «репо», номинальной стоимостью 6 740 млн рублей (31 декабря 2024 года: 107 687 млн рублей) (примечание 12);
- ▶ собственными ценными бумагами Группы, в том числе выпущенными ипотечными агентами и выкупленными на баланс, в сумме 64 405 млн рублей (31 декабря 2024 года: 33 081 млн рублей).

20. Средства клиентов

	<i>31 декабря 2025 года</i>	<i>31 декабря 2024 года</i>
Срочные депозиты	530 829	441 534
Текущие и расчетные счета	31 368	31 384
Счета эскроу государственных юридических лиц	58 070	58 926
Итого средства государственных и общественных организаций	620 267	531 844
Срочные депозиты	753 856	766 966
Текущие и расчетные счета	37 594	36 474
Счета эскроу негосударственных юридических лиц	27 190	16 379
Итого средства негосударственных юридических лиц	818 640	819 819
Срочные депозиты	495 734	312 818
Текущие счета и счета до востребования	177 305	106 874
Счета эскроу физических лиц	852 734	696 587
Итого средства физических лиц	1 525 773	1 116 279
Итого средства клиентов	2 964 680	2 467 942

В составе текущих счетов и счетов до востребования отражены в том числе и средства заемщиков, полученные в оплату задолженности по залладным. В соответствии с условиями кредитных договоров, в случае совпадения плановой даты исполнения обязательств по уплате ежемесячных платежей с нерабочим (выходным) днем, дата исполнения обязательств переносится на первый рабочий день, следующий за нерабочим (выходным) днем.

По состоянию на 31 декабря 2025 года совокупная сумма средств десяти крупнейших клиентов составила 476 889 млн рублей или 16,1% (31 декабря 2024 года: 384 196 млн рублей или 15,6%).

По состоянию на 31 декабря 2025 года средства клиентов включают обязательства по аккредитивам в сумме 34 346 млн рублей (на 31 декабря 2024 года: 14 268 млн рублей) (примечание 26).



20. Средства клиентов (продолжение)

Средства клиентов по отраслям экономики

	<i>31 декабря 2025 года</i>	<i>31 декабря 2024 года</i>
Физические лица	1 525 773	1 116 279
Торговля и услуги	230 459	191 851
Страхование	200 827	207 521
Финансы и инвестиции	195 290	369 693
Органы государственной власти и местного самоуправления	171 936	138 978
Транспорт	145 315	104 155
Энергетика	111 749	47 229
Строительство	96 207	91 719
Промышленность	89 128	56 046
Операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	88 413	64 781
Пищевая промышленность и сельское хозяйство	42 310	21 548
Добыча полезных ископаемых	17 009	6 001
Нефтегазовая и химическая отрасли	12 898	23 448
Прочие отрасли	37 366	28 693
Итого средства клиентов	2 964 680	2 467 942

21. Облигации выпущенные

<i>Вид выпущенной долговой ценной бумаги</i>	<i>31 декабря 2025 года</i>		<i>31 декабря 2024 года</i>	
	<i>Номинал</i>	<i>Балансовая стоимость</i>	<i>Номинал</i>	<i>Балансовая стоимость</i>
Облигации с ипотечным покрытием, выпущенные компанией Группы	2 029 281	1 909 604	1 660 604	1 570 800
Биржевые корпоративные облигации	318 691	320 560	356 521	347 903
Инфраструктурные облигации	109 804	110 115	97 559	111 224
Облигации по финансированию лизинга	14 951	15 119	-	-
Корпоративные облигации с государственной гарантией	5 304	5 666	5 305	5 702
Итого облигации выпущенные	2 478 031	2 361 064	2 119 989	2 035 629

Облигации с ипотечным покрытием, выпущенные компанией Группы, представляют собой одностраншевые облигации, обеспеченные закладными и прочими ипотечными активами (примечание 15).

Облигации с ипотечным покрытием подлежат погашению по мере поступления платежей по закладным.

За двенадцать месяцев, закончившихся 31 декабря 2025 года, компания Группы выпустила облигации, обеспеченные закладными, а также поручительством ДОМ.РФ, в рамках сделок секьюритизации закладных следующих контрагентов:

Кредитная организация 1:

- ▶ номинальной стоимостью 1 999 млн рублей и фиксированной ставкой купона 9,6%;
- ▶ номинальной стоимостью 63 454 млн рублей и переменной ставкой купона;
- ▶ номинальной стоимостью 86 337 млн рублей и переменной ставкой купона;
- ▶ номинальной стоимостью 102 742 млн рублей и переменной ставкой купона.

- ▶ номинальной стоимостью 47 563 млн рублей и переменной ставкой купона.
- ▶ номинальной стоимостью 151 862 млн рублей и переменной ставкой купона.

Кредитная организация 2:

- ▶ номинальной стоимостью 35 376 млн рублей и плавающей ставкой купона.
- ▶ номинальной стоимостью 66 027 млн рублей и переменной ставкой купона.

Кредитная организация 3:

- ▶ номинальной стоимостью 6 399 млн рублей и плавающей ставкой купона.

21. Облигации выпущенные (продолжение)

Кредитная организация 4:

- ▶ номинальной стоимостью 90 003 млн рублей и фиксированной ставкой купона 8,4%.

Кредитная организация 5:

- ▶ номинальной стоимостью 18 250 млн рублей и переменной ставкой купона.

За двенадцать месяцев, закончившихся 31 декабря 2025 года, в рамках финансирования инвестиционных проектов по приобретению на льготных условиях строительно-дорожной, коммунальной и сельскохозяйственной техники на основе финансовой аренды (лизинга), а также обеспечения работы механизма финансирования проектов создания инфраструктуры для жилищного строительства компания Группы выпустила биржевые корпоративные облигации, обеспеченные поручительством ДОМ.РФ:

- ▶ номинальной стоимостью 10 000 млн рублей со сроком погашения в мае 2027 года и фиксированной ставкой купона 17,95%.
- ▶ номинальной стоимостью 5 000 млн рублей со сроком погашения в декабре 2027 года и фиксированной ставкой купона 14,85%.
- ▶ номинальной стоимостью 35 000 млн рублей со сроком погашения в феврале 2028 года и плавающей ставкой купона.

За двенадцать месяцев, закончившихся 31 декабря 2025 года, ДОМ.РФ выпустил биржевые корпоративные облигации:

- ▶ номинальной стоимостью 20 000 млн рублей со сроком погашения в сентябре 2025 года и фиксированной ставкой купона 19,3%;
- ▶ номинальной стоимостью 10 000 млн рублей со сроком погашения в июле 2025 года и фиксированной ставкой купона 19,2%;
- ▶ номинальной стоимостью 40 000 млн рублей со сроком погашения в феврале 2027 года и плавающей ставкой купона;
- ▶ номинальной стоимостью 35 000 млн рублей со сроком погашения в марте 2027 года и плавающей ставкой купона.
- ▶ номинальной стоимостью 22 000 млн рублей со сроком погашения в июне 2027 года и плавающей ставкой купона.

За двенадцать месяцев, закончившихся 31 декабря 2025 года, компания Группы выпустила биржевые корпоративные облигации номинальной стоимостью 500 млн рублей со сроком погашения в июле 2027 года и с плавающим купоном, зависящим от рыночного индикатора.



21. Облигации выпущенные (продолжение)

В таблице ниже представлена информация о выпущенных Группой облигациях по типам ставок:

<i>Обязательство/ Тип ставки</i>	<i>31 декабря 2025 года</i>			<i>31 декабря 2024 года</i>		
	<i>Срок погашения</i>	<i>Балансовая стоимость</i>	<i>Ставка купона, %</i>	<i>Срок погашения</i>	<i>Балансовая стоимость</i>	<i>Ставка купона, %</i>
Ставка фиксированная до погашения						
Биржевые корпоративные облигации	2026	25 623	9,7 - 10,0	2025 - 2026	140 857	8,9 - 18,5
Облигации по финансированию лизинга	2027	15 119	14,9 - 18,0	-	-	-
		40 742			140 857	
Ставка фиксированная до оферты						
Биржевые корпоративные облигации	2027 - 2050	3 240	13,6 - 18,3	2027 - 2050	15 050	8,7 - 25,3
Корпоративные облигации с государственной гарантией	-	-	-	2026 - 2033	4	14,1 - 18,3
		3 240			15 054	
Плавающая ставка						
Биржевые корпоративные облигации	2026 - 2029	401 796	16,5 - 17,8	2025 - 2029	303 206	21,5 - 23,3
Корпоративные облигации с государственной гарантией	2028	5 666	18,5	2028	5 698	20,0
		407 462			308 904	
Облигации с ипотечным покрытием						
Выпущенные компанией Группы, с переменной ставкой	2031 - 2056	1 412 987	Расчетная	2031 - 2056	1 062 978	Расчетная
Выпущенные компанией Группы, с фиксированной до погашения ставкой	2029 - 2055	496 617	5,2 - 10,0	2029 - 2054	507 822	5,2 - 11,5
		1 909 604			1 570 800	
Корпоративные дисконтные облигации						
Биржевые корпоративные дисконтные облигации	2029	16	Расчетная	2029	14	Расчетная
		16			14	
Итого облигации выпущенные		2 361 064			2 035 629	

25. Капитал

По состоянию на 31 декабря 2025 года уставный (акционерный) капитал ДОМ.РФ состоит из 179 888 718 обыкновенных зарегистрированных, выпущенных и полностью оплаченных акций (31 декабря 2024 года: 161 782 668 обыкновенных зарегистрированных, выпущенных и полностью оплаченных акций) номинальной стоимостью 1 400 рублей каждая (31 декабря 2024 года: 1 400 рублей). По состоянию на 31 декабря 2025 года совокупное влияние инфляции на акционерный капитал составило 270 млн рублей (31 декабря 2024 года: 270 млн рублей).

По состоянию на 31 декабря 2025 года размер уставного (акционерного) капитала ДОМ.РФ составил 252 114 млн рублей (на 31 декабря 2024 года: 226 766 млн рублей). Увеличение акционерного капитала Группы связано с первичным публичным размещением дополнительных обыкновенных акций ПАО ДОМ.РФ (IPO) на ПАО Московская Биржа 20 ноября 2025 года. Всего было размещено 18 106 050 акций номинальной стоимостью 1 400 рублей по цене 1 750 рублей за акцию. Общий размер привлеченных в ходе IPO средств за минусом связанных расходов, составил 31 186 млн рублей. Акции ДОМ.РФ включены в Первый уровень котировального списка ПАО Московская Биржа под тикером «DOMRF» и ISIN RU000A0ZZFU5.

ДОМ.РФ не имеет обыкновенных акций, потенциально разводняющих прибыль на акцию. Таким образом, разведенная прибыль на акцию для целей данной обобщенной консолидированной финансовой отчетности равна базовой прибыли на акцию.

В 2025 году ПАО ДОМ.РФ объявило и выплатило дивиденды в размере 23 701 млн рублей (146,50 рублей на акцию) по обыкновенным акциям по итогам 2024 года, в том числе:

- ▶ денежными средствами в размере 23 317 млн рублей;
- ▶ в неденежной форме недвижимым имуществом в размере 384 млн рублей.

Кроме того, в 2025 году было принято решение о распределении средств в размере 2 000 млн рублей в пользу некоммерческой организации за счет прибыли, которое отражено как распределение по решению акционера в обобщенном консолидированном отчете об изменениях в составе собственных средств.

В 2024 году ПАО ДОМ.РФ объявило и выплатило дивиденды в размере 15 000 млн рублей (92,72 рубля на акцию) по обыкновенным акциям по итогам 2023 года, в том числе:

- ▶ денежными средствами в размере 14 710 млн рублей;
- ▶ в неденежной форме недвижимым имуществом в размере 290 млн рублей.

Кроме того, в 2024 году было принято решение о распределении средств в размере 2 000 млн рублей в пользу некоммерческой организации за счет прибыли, которое отражено в обобщенном консолидированном отчете об изменениях в составе собственных средств как распределение по решению акционера.

В таблице ниже представлены составляющие прочих фондов по состоянию на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года:

	<i>Фонд переоценки инвестиционных ценных бумаг, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход</i>	<i>Фонд переоценки офисной недвижимости и земли в составе основных средств</i>	<i>Фонд программы вознаграждения сотрудников</i>	<i>Итого</i>
Осток по состоянию на 1 января 2024 года	(827)	649	-	(178)
Прочий совокупный доход	3 357	(143)	-	3 214
Остаток по состоянию на 31 декабря 2024 года	2 530	506	-	3 036
Остаток по состоянию на 1 января 2025 года	2 530	506	-	3 036
Прочий совокупный доход	524	36	-	560
Прочее			362	362
Остаток по состоянию на 31 декабря 2025 года	3 054	542	362	3 958

25. Капитал (продолжение)

Отдельные сотрудники ПАО ДОМ.РФ имеют право на получение поощрения в рамках программы долгосрочной мотивации. Затраты по выплатам на основе акций определяются на основе справедливой стоимости предоставленных работникам прав на получение акций ПАО ДОМ.РФ на дату их предоставления с учетом ограничений. По состоянию на 31 декабря 2025 года фонд вознаграждения составляет 362 млн рублей (31 декабря 2024 года: не применимо).

Управление капиталом

Политика Группы по управлению капиталом направлена на обеспечение высокого уровня достаточности капитала для покрытия рисков с целью поддержания доверия инвесторов, кредиторов, удержания стабильной позиции на рынке и дальнейшего развития бизнеса.

Группа рассчитывает нормативы финансовой устойчивости в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 225-ФЗ «О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – «Закон № 225-ФЗ»). Для расчета нормативов Группа использует модели количественной оценки кредитного риска, основанные на внутренних рейтингах кредитоспособности и разработанные в соответствии с рекомендациями Базельского комитета по банковскому надзору. В основе подходов Группы лежат оценки компонентов кредитного риска: вероятности дефолта, уровня потерь при дефолте, величины кредитного требования, подверженного риску дефолта на момент возможного дефолта.

По состоянию на отчетную дату Группой соблюдаются нормативы финансовой устойчивости.

Ниже приведены значения нормативов финансовой устойчивости Группы в соответствии с требованиями Закона № 225-ФЗ.

	<i>31 декабря 2025 года</i>	<i>31 декабря 2024 года</i>
Капитал 1-го уровня	371 095	300 265
Капитал 2-го уровня	90 945	67 930
Итого Капитал	462 040	368 195
Активы, взвешенные с учетом риска	3 345 818	2 761 620
Норматив достаточности собственных средств (капитала) (H1)	13,8%	13,3%
Максимальный размер риска на одного заемщика (H2)	15,9%	15,7%
Финансовый рычаг (H3)	7,1%	6,5%

26. Договорные и условные обязательства

В таблице ниже представлена расшифровка договорных и условных финансовых обязательств по состоянию на 31 декабря 2025 года:

	<i>Обязательства, до вычета резерва</i>	<i>Резерв</i>	<i>Обязательства, за вычетом резерва</i>
Обязательства кредитного характера по банковской деятельности			
Неиспользованные кредитные линии по проектному финансированию жилищного строительства	5 715 496	(3 861)	5 711 635
Гарантии исполнения обязательств	236 930	(15 153)	221 777
Финансовые гарантии	24 400	(386)	24 014
Прочие неиспользованные кредитные линии	572 434	(1 353)	571 081
Итого обязательства кредитного характера по банковской деятельности	6 549 260	(20 753)	6 528 507
Прочие обязательства по банковской деятельности			
Аккредитивы	34 346	-	34 346
Итого прочие обязательства по банковской деятельности	34 346	-	34 346
Итого договорные и условные обязательства	6 583 606	(20 753)	6 562 853



26. Договорные и условные обязательства (продолжение)

В таблице ниже представлена расшифровка договорных и условных финансовых обязательств по состоянию на 31 декабря 2024 года:

	<i>Обязательства, до вычета резерва</i>	<i>Резерв</i>	<i>Обязательства, за вычетом резерва</i>
Обязательства кредитного характера по банковской деятельности			
Неиспользованные кредитные линии по проектному финансированию жилищного строительства	5 096 641	(4 851)	5 091 790
Гарантии исполнения обязательств	199 844	(18 018)	181 826
Финансовые гарантии	23 224	(739)	22 485
Прочие неиспользованные кредитные линии	392 210	(2 322)	389 888
Итого обязательства кредитного характера по банковской деятельности	5 711 919	(25 930)	5 685 989
Аккредитивы	14 268	-	14 268
Итого прочие обязательства по банковской деятельности	14 268	-	14 268
Итого договорные и условные обязательства	5 726 187	(25 930)	5 700 257

По состоянию на 31 декабря 2025 года аккредитивы обеспечены средствами клиентов в сумме 34 346 млн рублей (на 31 декабря 2024 года: 14 268 млн рублей) (примечание 20).

В таблице ниже представлен анализ движения резервов под ожидаемые кредитные убытки по договорным и условным обязательствам кредитного характера за двенадцать месяцев, закончившихся 31 декабря 2025 года:

	<i>Стадия 1</i>	<i>Стадия 2</i>	<i>Стадия 3</i>	<i>2025 год Итого</i>
Неиспользованные кредитные линии по проектному финансированию жилищного строительства				
На 1 января	1 283	2 408	1 160	4 851
Перевод в стадию 1	471	(471)	-	-
Перевод в стадию 2	(162)	162	-	-
Перевод в стадию 3	(6)	(21)	27	-
Новые созданные обязательства	619	677	192	1 488
Восстановление резервов	(975)	(1 283)	(220)	(2 478)
На 31 декабря	1 230	1 472	1 159	3 861
Прочие неиспользованные кредитные линии				
На 1 января	921	1 399	2	2 322
Перевод в стадию 2	(32)	32	-	-
Перевод в стадию 3	(1)	-	1	-
Новые созданные обязательства	593	48	19	660
Восстановление резервов	(533)	(1 093)	(3)	(1 629)
На 31 декабря	948	386	19	1 353
Финансовые гарантии				
На 1 января	351	388	-	739
Перевод в стадию 1	192	(192)	-	-
Перевод в стадию 2	(132)	132	-	-
Новые созданные обязательства	83	-	-	83
Восстановление резервов	(189)	(247)	-	(436)
На 31 декабря	305	81	-	386
Гарантии исполнения обязательств				
На 1 января	5 099	11 969	950	18 018
Перевод в стадию 1	35	(35)	-	-
Перевод в стадию 2	(2)	2	-	-
Новые созданные обязательства	2 250	4 272	-	6 522
Прочее (восстановление)/ создание резервов	(2 504)	(5 933)	(259)	(8 696)
Списания	-	-	(691)	(691)
На 31 декабря	4 878	10 275	-	15 153
Итого на 31 декабря	7 361	12 214	1 178	20 753

26. Договорные и условные обязательства (продолжение)

В таблице ниже представлен анализ движения резервов под ожидаемые кредитные убытки по договорным и условным обязательствам кредитного характера за двенадцать месяцев, закончившихся 31 декабря 2024 года:

	<i>Стадия 1</i>	<i>Стадия 2</i>	<i>Стадия 3</i>	<i>2024 год</i> <i>Итого</i>
Неиспользованные кредитные линии по проектному финансированию жилищного строительства				
На 1 января	906	3 052	294	4 252
Перевод в стадию 1	1 684	(1 657)	(27)	-
Перевод в стадию 2	(79)	79	-	-
Новые созданные обязательства (Восстановление)/создание резервов	846 (2 074)	1 241 (307)	778 115	2 865 (2 266)
На 31 декабря	1 283	2 408	1 160	4 851
Прочие неиспользованные кредитные линии				
На 1 января	613	795	-	1 408
Перевод в стадию 1	251	(251)	-	-
Перевод в стадию 2	(25)	25	-	-
Новые созданные обязательства (Восстановление)/создание резервов	661 (579)	147 683	2 -	810 104
На 31 декабря	921	1 399	2	2 322
Финансовые гарантии				
На 1 января	132	37	-	169
Перевод в стадию 2	(126)	126	-	-
Новые созданные обязательства (Восстановление)/создание резервов	346 (1)	- 225	- -	346 224
На 31 декабря	351	388	-	739
Гарантии исполнения обязательств				
На 1 января	1 707	6 707	-	8 414
Перевод в стадию 1	222	(222)	-	-
Перевод в стадию 2	(3)	3	-	-
Перевод в стадию 3	-	(950)	950	-
Новые созданные обязательства (Восстановление)/создание резервов	4 684 (1 509)	5 078 1 351	- -	9 762 (158)
На 31 декабря	5 101	11 967	950	18 018
Итого на 31 декабря	7 656	16 162	2 112	25 930

Судебные разбирательства

По состоянию на 31 декабря 2025 года к ПАО ДОМ.РФ предъявлены два судебных иска, каждый из которых на сумму свыше 100 млн рублей с общей суммой компенсации 415 млн рублей. По мнению юристов Группы, вероятность удовлетворения исков, предъявленных на сумму свыше 100 млн рублей, не является высокой.

26. Договорные и условные обязательства (продолжение)

Налогообложение

Российское налоговое, валютное и таможенное законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Интерпретация руководством Группы положений законодательства применительно к операциям и деятельности Группы может быть оспорена соответствующими региональными или федеральными органами.

Налоговые органы на постоянной основе продолжают внедрять механизмы, направленные против уклонения от уплаты налогов, в том числе с использованием агрессивных структур налогового планирования. В частности, в российское налоговое законодательство были введены нормы, предусматривающие запрет на уменьшение налогоплательщиком налоговой базы в результате искажения сведений о фактах хозяйственной жизни и объектах налогообложения или вследствие совершения операций, основной целью которых является неуплата (неполная уплата) суммы налога, а также в случаях, когда обязательство по сделке (операции) исполнено лицом, не являющимся стороной договора, заключенного с налогоплательщиком, и (или) лицом, которому обязательство по исполнению сделки (операции) передано по договору или закону.

С 2020 года доходы и расходы при выполнении функций агента Российской Федерации, предусмотренных Законом № 161-ФЗ не подлежат налогообложению, что приводит к необходимости вести отдельный учет таких операций. В связи с тем, что в настоящее время не сформировалась однозначная практика применения указанных выше норм, существует неопределенность относительно порядка их применения и возможной интерпретации российскими налоговыми органами, в том числе в отношении порядка налогообложения операций Группы.

Последние тенденции в применении и интерпретации отдельных положений российского налогового законодательства указывают на то, что налоговые органы могут занять более жесткую позицию при интерпретации и применении тех или иных норм законодательства и проведении налоговых проверок. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам, операциям и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли. В результате могут быть начислены значительные налоги, пени и штрафы. Определение сумм претензий по возможным, но не предъявленным искам, а также оценка вероятности неблагоприятного исхода, не представляются возможными. По общему правилу, налоговые проверки, проводимые по решению налоговых органов Российской Федерации, могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году, когда было принято решение о проведении налоговой проверки (исключение из данного правила предусмотрено режимом налогового мониторинга, который применяется некоторыми компаниями Группы). При определенных условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние налоговые периоды.

Несмотря на то, что в соответствии с российским налоговым законодательством отменен контроль за трансфертным ценообразованием по значительной части внутрироссийских сделок, внутригрупповые сделки могут проверяться территориальными налоговыми органами на предмет получения необоснованной налоговой выгоды, а для определения размера доначислений могут применяться методы трансфертного ценообразования.

По мнению руководства, по состоянию на 31 декабря 2025 года соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и позиция Группы по вопросам, связанным с налоговым, валютным и таможенным законодательством, будет поддержана налоговыми органами и судами.

27. Информация по сегментам

Сегмент – это компонент бизнес-деятельности Группы, генерирующий доходы и расходы (включая доходы и расходы, связанные с операциями с другими компонентами), операционные результаты которого регулярно рассматриваются руководящим составом Группы, отвечающим за операционные решения, с целью принятия решений о ресурсах, распределяемых между сегментами, и оценки результатов их деятельности, а также в отношении которого имеется дискретная финансовая информация.

В целях управления Группа выделяет шесть отчетных сегментов и категорию «Прочие сегменты», а также блок межсегментных операций:

27. Информация по сегментам (продолжение)

Корпоративный бизнес	Деятельность компании Группы в качестве уполномоченного банка в сфере жилищного строительства в части сделок по проектному финансированию и операций со счетами эскроу, а также сделок по кредитованию корпоративных клиентов и малого бизнеса.
Секьюритизация	Секьюритизация ипотечных кредитов с использованием однотраншевых ипотечных ценных бумаг с поручительством ДОМ.РФ, включая сделки, заключенные компанией Группы, а также включая выкуп дефолтных закладных, рефинансированных в рамках секьюритизации.
Арендное жилье	Приобретение и предоставление в аренду объектов инвестиционной недвижимости на базе ЗПИФ-2 и ЗПИФ-3, а также предоставление целевых займов для финансирования проектов строительства арендного жилья и/или апартаментов в рамках программы развития арендного жилищного фонда и программы развития доступного арендного жилья в Дальневосточном федеральном округе.
Вовлечение и предоставление земельных участков	Стимулирование предложения доступного жилья путем предоставления застройщикам земельных участков для целей жилищного строительства, обеспеченных необходимой градостроительной документацией и техническими условиями для подключения к внешним инженерным сетям.
Ипотека и розничный бизнес	Выкуп закладных у первоначальных кредиторов, выдача ипотечных кредитов по агентской технологии, управление и продажа недвижимости Группы, полученной в результате обращения взыскания по ипотечным кредитам, в том числе рефинансированных в рамках секьюритизации. Деятельность компании Группы: операции с розничными клиентами, в том числе ипотечное кредитование, аккредитивы и депозиты страховых компаний ипотеки, частное банковское обслуживание, транзакционный бизнес и кросс-продажи, а также операции на финансовых рынках.
Казначейство	Операции по централизованному корпоративному управлению ликвидностью, процентным, валютным и прочими рисками путем привлечения долгового финансирования, управления портфелем ценных бумаг и перераспределения источников внутреннего финансирования между компаниями Группы.
Прочие сегменты	Операционные сегменты, которые не являются отчетными, включая деятельность компаний Группы, а также деятельность для целей финансирования инфраструктуры путем предоставления займов.
Межсегментные операции	Внутригрупповые операции между сегментами Группы, исключаемые в рамках консолидации.

Результаты сегментов формируются путем распределения консолидированных финансовых результатов деятельности Группы по МСФО за соответствующий отчетный период с учетом утвержденных руководящим составом Группы подходов и методик. Финансовые результаты сегментов включают результаты внутригрупповых и межсегментных операций, которые представляются развернуто на уровне обобщенного консолидированного отчета о финансовом положении и обобщенного консолидированного отчета о прибылях и убытках. Статья «Чистые процентные доходы/(расходы)» включает результаты от перераспределения казначейством финансовых ресурсов (далее - «Трансфертный результат»).

Трансфертный результат рассчитывается по каждой сделке, стороной по которой является какой-либо из сегментов Группы. Трансфертные ставки определяются на основе рыночных индикаторов. Ставка трансферта применяется индивидуально к каждой сделке. Трансфертные доходы и расходы отражаются в финансовом результате того сегмента, к которому относятся объемные показатели по сделке. Исключением являются сделки, фондирование которых в общем случае обеспечивается внутренними ресурсами сегмента.

Финансовым результатом сегментов является полученная ими чистая прибыль. Руководство осуществляет мониторинг результатов деятельности каждого из сегментов отдельно для целей принятия решений о распределении ресурсов и оценки результатов их деятельности.

Данные по сопоставимым периодам представлены в соответствии с пересмотренной структурой компонентов и с применением описанных правил распределения финансового результата по сегментам.

У Группы нет клиентов, доходы от операций с которыми превышает 10% от общей суммы доходов от операций с внешними клиентами.

27. Информация по сегментам (продолжение)

В таблице ниже представлена информация о доходах и расходах по отчетным сегментам Группы за двенадцать месяцев, закончившихся 31 декабря 2025 года:

	<i>Корпоративный бизнес</i>	<i>Секьюри- тизация</i>	<i>Арендное жилье</i>	<i>Вовлечение и предоставление земельных участков</i>	<i>Ипотека и розничный бизнес</i>	<i>Казначейство</i>	<i>Прочее</i>	<i>Исключение межсегментных операций</i>	<i>Итого</i>
Процентные доходы	333 149	239 477	1 341	1 729	133 463	139 506	22 466	(13 658)	857 473
Процентные расходы	(208 861)	(221 449)	(13)	(28)	(112 814)	(164 979)	(2 019)	14 634	(695 529)
<i>Межсегментные (расходы)/доходы</i>	(18 614)	2 268	3 209	(287)	(5 050)	36 169	(17 695)	-	-
Чистые процентные доходы	105 674	20 296	4 537	1 414	15 599	10 696	2 752	976	161 944
(Создание)/восстановление резервов под кредитные убытки по долговым финансовым активам	(25 038)	(3 862)	7	-	(2 439)	331	(162)	(5)	(31 168)
Чистый доход по операциям агента РФ	-	-	-	11 256	-	-	-	-	11 256
Чистый операционный доход от инвестиционной недвижимости	-	-	5 490	2 957	-	-	-	-	8 447
Чистые комиссионные доходы/(расходы)	10 842	-	(41)	-	1 886	(408)	626	54	12 959
Доход по прочим видам деятельности	640	-	-	-	182	-	4 247	(241)	4 828
Прочие операционные (расходы)/доходы	(11 577)	(218)	204	(477)	527	3 664	757	(106)	(7 226)
Операционные доходы	80 541	16 216	10 197	15 150	15 755	14 283	8 220	678	161 040
Административно-хозяйственные расходы и амортизация	(16 169)	(8 210)	(1 992)	(2 674)	(14 400)	(2 335)	(7 746)	295	(53 231)
Прибыль сегмента до налогообложения	64 372	8 006	8 205	12 476	1 355	11 948	474	973	107 809
<i>Налог на прибыль</i>	<i>(16 183)</i>	<i>(2 053)</i>	<i>(2 096)</i>	<i>467</i>	<i>(356)</i>	<i>1 108</i>	<i>123</i>	-	<i>(18 990)</i>
Чистая прибыль	48 189	5 953	6 109	12 943	999	13 056	597	973	88 819
Доходы от:									
Внешних клиентов	347 336	238 798	6 185	13 789	136 115	128 694	57 445	(1)	928 361
Прочих сегментов	859	679	-	681	-	11 395	832	(14 446)	-
Итого доходы	348 195	239 477	6 185	14 470	136 115	140 089	58 277	(14 447)	928 361

27. Информация по сегментам (продолжение)

В таблице ниже представлена информация о доходах и расходах по отчетным сегментам Группы за двенадцать месяцев, закончившихся 31 декабря 2024 года:

	<i>Корпоративный бизнес</i>	<i>Секьюри- тизация</i>	<i>Арендное жилье</i>	<i>Вовлечение и предоставление земельных участков</i>	<i>Ипотека и розничный бизнес</i>	<i>Казначейство</i>	<i>Прочее</i>	<i>Исключение межсегментных операций</i>	<i>Итого</i>
Процентные доходы	193 348	196 914	1 234	1 635	106 093	116 056	16 744	(13 990)	618 034
Процентные расходы	(157 971)	(181 790)	-	-	(65 105)	(106 033)	(820)	16 564	(495 155)
<i>Межсегментные доходы/(расходы)</i>	37 113	2 665	7 771	(543)	(29 893)	(1 613)	(15 500)	-	-
Чистые процентные доходы	72 490	17 789	9 005	1 092	11 095	8 410	424	2 574	122 879
Создание резервов под кредитные убытки по долговым финансовым активам	(16 434)	(372)	(10)	-	(566)	(618)	(394)	8	(18 386)
Чистый доход по операциям агента РФ	-	-	-	10 581	-	-	-	-	10 581
Чистый операционный доход от инвестиционной недвижимости	-	-	3 726	1 838	-	-	10	-	5 574
Чистые комиссионные доходы/(расходы)	6 576	-	(36)	-	1 065	(2 648)	2 284	13	7 254
Доход/(убыток) по прочим видам деятельности	(37)	-	-	-	209	-	1 520	(220)	1 472
Прочие операционные (расходы)/доходы	(17 564)	91	(193)	(506)	701	6 429	(274)	51	(11 265)
Операционные доходы	45 031	17 508	12 492	13 005	12 504	11 573	3 570	2 426	118 109
Административно-хозяйственные расходы и амортизация	(13 028)	(6 951)	(1 409)	(1 835)	(12 224)	(1 531)	(6 434)	109	(43 303)
Прибыль/(убыток) сегмента до налогообложения	32 003	10 557	11 083	11 170	280	10 042	(2 864)	2 535	74 806
<i>Налог на прибыль</i>	<i>(6 572)</i>	<i>(2 118)</i>	<i>(2 217)</i>	<i>307</i>	<i>(22)</i>	<i>(278)</i>	<i>1 844</i>	-	<i>(9 056)</i>
Чистая прибыль/(убыток)	25 431	8 439	8 866	11 477	258	9 764	(1 020)	2 535	65 750
Доходы от:									
Внешних клиентов	201 053	196 269	4 577	12 421	108 024	104 103	35 731	-	662 178
Прочих сегментов	305	645	-	836	-	11 981	2 574	(16 341)	-
Итого доходы	201 358	196 914	4 577	13 257	108 024	116 084	38 305	(16 341)	662 178

27. Информация по сегментам (продолжение)

В таблице ниже представлены активы и обязательства отчетных сегментов Группы по состоянию на 31 декабря 2025 года:

	<i>Корпоративный бизнес</i>	<i>Секьюри- тизация</i>	<i>Арендное жилье</i>	<i>Вовлечение и предоставление земельных участков</i>	<i>Ипотека и розничный бизнес</i>	<i>Казначейство</i>	<i>Прочее</i>	<i>Исключение межсегментных операций</i>	<i>Итого</i>
Ликвидные активы	177	74 590	-	3 488	1 357	185 392	3 195	(8 594)	259 605
Инвестиционные ценные бумаги	3 128	-	-	-	-	602 697	4	-	605 829
Ипотечные активы	1 850	1 930 942	-	-	730 293	90 903	-	(88 484)	2 665 504
Финансирование жилищного строительства и арендного жилья	1 877 245	-	10 522	-	-	-	-	(5 427)	1 882 340
Прочие кредиты клиентам	630 976	-	2 282	-	12 955	-	128 059	(3 850)	770 422
Инвестиционная недвижимость	-	-	126 522	6 026	-	-	10	-	132 558
Основные средства и нематериальные активы	7 720	416	631	408	8 999	897	6 383	-	25 454
Прочие активы	21 320	4 596	7 620	16 412	1 910	2 497	27 601	(32)	81 924
Итого активы	2 542 416	2 010 544	147 577	26 334	755 514	882 386	165 252	(106 387)	6 423 636
Средства финансовых учреждений	136 893	-	-	-	-	374 574	-	-	511 467
Средства клиентов	1 996 660	-	-	-	817 970	158 337	307	(8 594)	2 964 680
Облигации выпущенные	-	2 006 325	-	-	559	451 297	-	(97 117)	2 361 064
Прочие заемные средства	6 857	200	180	427	1 392	32 291	14 960	(9 224)	47 083
Обязательства кредитного характера	20 169	-	-	-	17	-	623	(56)	20 753
Прочие обязательства	4 524	5 917	1 587	1 508	1 767	13 580	19 752	(63)	48 572
Итого обязательства	2 165 103	2 012 442	1 767	1 935	821 705	1 030 079	35 642	(115 054)	5 953 619



27. Информация по сегментам (продолжение)

В таблице ниже представлены активы и обязательства отчетных сегментов Группы по состоянию на 31 декабря 2024 года:

	<i>Корпоративный бизнес</i>	<i>Секьюри- тизация</i>	<i>Арендное жилье</i>	<i>Вовлечение и предоставление земельных участков</i>	<i>Ипотека и розничный бизнес</i>	<i>Казначейство</i>	<i>Прочее</i>	<i>Исключение межсегментных операций</i>	<i>Итого</i>
Ликвидные активы	-	56 595	-	3 367	1 928	761 433	2 922	(8 849)	817 396
Инвестиционные ценные бумаги	2 696	-	-	-	-	331 485	3	-	334 184
Ипотечные активы	2 049	1 599 670	-	-	640 628	77 633	-	(74 849)	2 245 131
Финансирование жилищного строительства и арендного жилья	1 468 900	-	10 158	-	-	-	-	(1 653)	1 477 405
Прочие кредиты клиентам	386 246	-	257	-	12 127	-	101 491	(2 212)	497 909
Инвестиционная недвижимость	-	-	111 188	2 927	-	-	11	-	114 126
Основные средства и нематериальные активы	5 726	310	756	269	7 195	532	4 883	-	19 671
Прочие активы	10 614	4 086	4 185	13 565	989	337	28 920	(36)	62 660
Итого активы	1 876 231	1 660 661	126 544	20 128	662 867	1 171 420	138 230	(87 599)	5 568 482
Средства финансовых учреждений	-	-	-	-	-	563 863	-	-	563 863
Средства клиентов	1 793 553	-	-	-	525 320	157 832	91	(8 854)	2 467 942
Облигации выпущенные	-	1 662 646	-	-	929	464 828	-	(92 774)	2 035 629
Прочие заемные средства	8 324	6	-	11	1 067	37 529	9 570	(3 915)	52 592
Обязательства кредитного характера	25 033	-	-	-	24	-	908	(35)	25 930
Прочие обязательства	4 805	2 920	1 081	1 435	1 682	14 061	16 769	(63)	42 690
Итого обязательства	1 831 715	1 665 572	1 081	1 446	529 022	1 238 113	27 338	(105 641)	5 188 646

28. Условия осуществления финансово-хозяйственной деятельности в Российской Федерации

Группа осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации. В случае реализации негативных сценариев изменения макроэкономических параметров, ухудшения ситуации на рынках жилья, ипотечного кредитования, снижения реальных располагаемых доходов населения и роста безработицы возможно существенное изменение будущих результатов деятельности Группы. Будущая экономическая ситуация и ее влияние на результаты Группы может отличаться от текущих ожиданий руководства.

Макроэкономика

В 2025 году российская экономика сохранила положительную динамику, но темпы роста ВВП замедлились до 1,0% (+4,9% в 2024 году). В числе секторов с отрицательной динамикой – добыча полезных ископаемых (-1,6%), оптовая торговля (-2,8%), грузооборот транспорта (-0,7%). Рост объема строительных работ по итогам 2025 года замедлился до 2,5% (+3,8% в 2024 году).

Потребительский спрос продолжил расти, хотя и более умеренными темпами: суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в 2025 году увеличился на 2,9% (после +7,1% в 2024 году). Потребление поддерживалось высокими темпами роста доходов населения. На фоне сохраняющегося дефицита на рынке труда (в 2025 году безработица снизилась до 2,2% от рабочей силы) заработная плата в номинальном выражении продолжила рост, увеличившись на 14,2% в годовом сопоставлении за 11 месяцев 2025 года, в реальном – на 4,8%, что однако в 2 раза ниже показателя 2024 года (9,7%). Несмотря на замедление роста заработной платы, рост реальных располагаемых доходов сохранился на высоком уровне (+7,4% после +8,2% в 2024 году). Дополнительным источником роста доходов населения стали поступления от финансовых активов, в первую очередь, проценты по депозитам в банках.

В 2025 году наблюдалось укрепление курса рубля (в среднем на 10,8% до 83,4 рублей / доллар США) на фоне высокой привлекательности рублевых финансовых активов в условиях сохранения жесткой денежно-кредитной политики.

Годовая инфляция по итогам 2025 года снизилась до 5,6%, оставаясь при этом выше целевого уровня Банка России (4%). С учетом ослабления инфляционного давления регулятор снизил ключевую ставку в 2025 году в общей сложности на 5,5 п.п. до 16,0% (на последнем заседании 13 февраля 2026 года еще на 0,5 п.п.). В этих условиях доходность 5-летних ОФЗ с начала года снизилась на 2,0 п.п. до 14,6% на 30 декабря 2025 года.

Рынок ипотечного кредитования

В I полугодии 2025 года выдача ипотеки сократилась почти вдвое из-за высоких рыночных ставок и отсутствия массовой господдержки, в III квартале снижение прекратилось, а в IV квартале выдачи перешли к росту благодаря становящейся более доступной рыночной ипотеки и повышенному спросу на «Семейную ипотеку» на фоне новостей о возможном ужесточении условий программы в 2026 году. По итогам 2025 года, по данным Банка России, банки выдали 968,2 тыс. ипотечных кредитов (-25,7% к 2024 году) на 4 452,5 млрд рублей (-8,9%), в том числе на первичном рынке (под залог прав требования по договорам участия в долевом строительстве) – 464,2 тысячи кредитов (-1,7%) на 2 642,0 млрд рублей (+6,8%).

Поддержку рынку в 2025 году оказала отмена лимитов по госпрограммам, повышение возмещения банкам (до 3-3,5% в феврале-августе 2025 года, 2,5-3,0% в оставшийся период) по «Семейной ипотеке», «Дальневосточной и арктической ипотеке», «IT-ипотеке», отмена в середине мая крупнейшими банками обязательных комиссий при выдаче ипотечных кредитов с господдержкой, снижение ставок по рыночным ипотечным кредитам. В IV квартале наблюдался повышенный спрос на «Семейную ипотеку» на фоне новостей о возможном ужесточении условий программы в 2026 году. Высокие темпы роста доходов населения также способствовали росту спроса на ипотеку. С 1 июля Банк России ввел макропруденциальные лимиты (МПЛ) на выдачу ипотеки заемщикам с первоначальным взносом менее 20% и показателем долговой нагрузки (ПДН) выше 80%, а также запрет на комиссии за снижение процентной ставки. Введенные МПЛ не оказали значимого влияния на выдачу ипотеки, поскольку выдача ипотечных кредитов уже была приведена к соответствующей структуре за счет макропруденциальных надбавок.

Средневзвешенная процентная ставка выдачи ипотеки на новостройки в 2025 году сохранялась низкой (6,2%, на уровне 2024 года) за счет льготных программ. Ставка фактической выдачи на готовое жилье составила 10,3% (-1,2 п.п.), оставаясь существенно ниже рыночных ставок предложения (21% на конец 2025 года, по данным 20 крупнейших ипотечных банков), что обусловлено в том числе распространением ипотеки с господдержкой по договору купли-продажи (готовое жилье) от застройщика.

28. Условия осуществления финансово-хозяйственной деятельности в Российской Федерации (продолжение)

Задолженность по предоставленным ипотечным жилищным кредитам (включая приобретенные права требования, с учетом секьюритизации) выросла до 23 768 млрд рублей на конец 2025 года (+8,9% за год). Справедливая стоимость ипотечных кредитов Группы по состоянию на 31 декабря 2025 года раскрыта в примечании 31. Информация о резервах под кредитные убытки по ипотечному жилищному кредитованию представлена в примечаниях 5 и 15.

Рынок жилья и строительства

Несмотря на более сложные, чем год назад, рыночные условия и отсутствие массовой льготной ипотеки, объем продаж жилья по ДДУ в денежном выражении в декабре стал рекордным за все время сбора данных, а в целом за в 2025 г. превысил показатель 2024 г.: 25,6 млн кв. м (+1%) на 5,2 трлн руб. (+11%). Продажи ускорялись к концу года с 1,7 млн кв. м в среднем за месяц в I полугодии 2025 г. до 2,1 млн кв. м в III квартале и 3 млн кв. м в IV квартале за счет снижения ставок и активизации спроса на «Семейную ипотеку» на фоне обсуждений изменения ее условий.

Из-за нестабильности спроса в течение года застройщики более осторожно принимали решения относительно запуска новых проектов. В 2025 г. начато строительство 41 млн кв. м жилья (-12% к 2024 г.) впервые во всех регионах. Портфель строящегося жилья в России увеличился на 2% за год до 116,6 млн кв. м, в том числе из-за переносов срока вводов домов в эксплуатацию.

В 2025 году, по данным Росстата, введено 108,1 млн кв. м жилья (+0,4% к 2024 году). Ввод в эксплуатацию многоквартирных жилых домов составил 44,6 млн кв. м (-2% в годовом сопоставлении). Индивидуальное жилищное строительство выросло на 2% до 63,5 млн кв. м, а его доля в общем объеме ввода составила 59%.

Показатели проектного финансирования (ПФ) застройщиков в течение 2025 года продолжили расти. По данным Банка России, на конец 2025 года в 84 регионах России застройщиками заключено 12,5 тысяч кредитных договоров (+10,7% с начала года) на сумму 22,8 трлн рублей (+12,3%), из них застройщики использовали 10,2 трлн рублей (+24,3%) исходя из своих потребностей в средствах для строительства. Количество действующих счетов эскроу составило 1 055,4 тысяч (+6,9%). По состоянию на конец 2025 года по завершенным в 83 субъектах России проектам с использованием счетов эскроу раскрыто почти 2,8 млн таких счетов (+31,7%), сумма средств, перечисленных с них застройщикам и банкам в погашение предоставленных кредитов, выросла за год на 40,0% до 15,8 трлн рублей, за период с начала года – 665 тыс. счетов на 4,5 трлн рублей.

Рост продаж жилья в новостройках по ДДУ обеспечил поступление средств на счета эскроу в 2025 году в объеме свыше 5,5 трлн рублей. В результате остатки средств участников долевого строительства на счетах эскроу на конец 2025 года составили 7,4 трлн рублей (+16,0% с начала 2025 года). Средняя ставка по проектному финансированию на 1 января 2026 года достигла 10,2% (+0,8 п.п. с начала года), снизившись тем не менее с максимальных 10,7% в середине 2025 г. благодаря снижению ключевой ставки. Уровень покрытия задолженности по ПФ счетами эскроу составил 69% на 1 декабря 2025 года.

29. Управление рисками

Управление рисками является существенным элементом финансовой и операционной деятельности Группы.

В рамках регулярной процедуры идентификации рисков Группа выделяет следующие виды значимых рисков: кредитный риск, контрагентский риск, риск концентрации кредитного риска, рыночный риск, риск ликвидности, операционный риск, риск вложения в недвижимость и санкционный риск. В общую систему управления рисками Группы включены также риски устойчивого развития.

Структура управления рисками

Наблюдательный совет

Наблюдательный совет несет ответственность за одобрение крупных сделок и утверждение: Стратегии Группы, долгосрочной программы развития и плана деятельности; утверждение Основных принципов управления активами, пассивами и рисками; формирование и контроль за эффективностью системы внутреннего контроля и системы управления финансовыми и операционными рисками, ликвидности активов, соотношения собственных и заемных средств; одобрение существенных условий договоров об оказании ДОМ.РФ его дочерним организациям услуг по управлению финансовыми рисками.

29. Управление рисками (продолжение)

Комитет Наблюдательного совета по аудиту и рискам

Комитет осуществляет свою деятельность с целью выработки всесторонне обоснованных рекомендаций Наблюдательному совету ДОМ.РФ при осуществлении последним контроля над финансово-хозяйственной деятельностью Группы, достоверностью финансовой отчетности, функционированием систем внутреннего контроля и управления рисками. В полномочия Комитета входит оценка общего уровня риск-аппетита, соответствия деятельности Группы риск-аппетиту и эффективности системы управления рисками, предварительное рассмотрение нормативных документов Группы в области управления рисками, а также предложений по их совершенствованию.

Правление

Утверждает процедуры управления рисками и капиталом, процедуры стресс-тестирования на основе Стратегии управления рисками и капиталом, утвержденной Наблюдательным советом. Обеспечивает выполнение внутренних процедур оценки достаточности капитала и поддержание достаточности собственных средств (капитала).

Комитет по рискам при Правлении

Несет ответственность за поддержание приемлемого уровня рисков Группы; обеспечение достаточности капитала для покрытия существенных рисков; обеспечение эффективного распределения капитала для поддержания оптимального соотношения риска и доходности Группы; обеспечение своевременной и исчерпывающей отчетности по рискам.

Внутренний аудит

Основной целью Службы внутреннего аудита (далее – «Служба») является обеспечение эффективного функционирования органов управления Группой путем проведения внутреннего аудита деятельности Группы и предоставления независимых и объективных рекомендаций, способствующих повышению качества систем внутреннего контроля, управления рисками и корпоративного управления. Сотрудники Службы являются штатными сотрудниками ДОМ.РФ, в то же время сама Служба является независимым структурным подразделением, находящимся в функциональном подчинении Наблюдательного совета. Руководитель Службы отчитывается о проделанной работе Комитету Наблюдательного совета по аудиту и рискам.

Подразделение «Управление рисками»

Основными целями подразделения «Управление рисками» являются:

- ▶ разработка и совершенствование подходов к управлению рисками (разработка политик, методик регламентов, организация внутренних процессов и процедур), ценообразованию и эффективному использованию капитала;
- ▶ интеграция стратегических целей и риск-аппетита с уровнем фактически принимаемых рисков;
- ▶ создание и поддержание системы ключевых индикаторов рисков, разработка и мониторинг мероприятий по контролю над рисками;
- ▶ внедрение и развитие технологической и операционной инфраструктуры управления рисками;
- ▶ обеспечение руководства Группы информацией о принимаемых Группой рисках, процедурах управления рисками и капиталом;
- ▶ внедрение системы мотивации и вознаграждения, направленной на корректное восприятие рисков и риск-ориентированную ответственность сотрудников и партнеров.

Политика и процедуры по управлению рисками

Политика управления рисками направлена на повышение эффективности деятельности, обеспечение непрерывности бизнес-процессов, обеспечение высокого уровня собственной кредитоспособности и безусловного исполнения обязательств, определение и дальнейшее соответствие имеющемуся риск-аппетиту Группы.

29. Управление рисками (продолжение)

Действующие процедуры нацелены на определение, анализ и управление рисками, которым подвержена Группа, на установление лимитов рисков и соответствующих контролей, а также на постоянную оценку уровня риска и его соответствия установленным лимитам. Политика и процедуры управления рисками пересматриваются на регулярной основе с целью отражения изменений рыночной конъюнктуры и совершенствования имеющихся подходов.

Кредитный риск

Одним из основных финансовых рисков в деятельности Группы является кредитный риск, который представляет собой риск потерь, возникающих в случае невозможности или нежелания своевременного выполнения (либо выполнения не в полном объеме) заемщиком, контрагентом или эмитентом своих финансовых обязательств перед Группой. Основным его источником являются операции кредитования юридических и физических лиц.

Основу розничного кредитного риска представляют кредиты (займы), по которым чистый процентный доход от портфеля за вычетом процентных расходов может оказаться недостаточным для покрытия ожидаемых убытков от просроченных платежей заемщиков и обращения взыскания на недвижимость. Ожидаемые потери закладываются в стоимость продукта и рассчитываются через статистическое распределение убытков.

Корпоративный кредитный риск Группы связан с наращиванием кредитного портфеля как в области проектного финансирования, что обусловлено выполнением функций уполномоченного банка в сфере жилищного строительства, так и в области коммерческого кредитования. В 2022 году в рамках Группы началось также предоставление инфраструктурных займов в соответствии с Правилами, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 31 декабря 2020 года № 2459 «Об утверждении Правил финансирования проектов с использованием облигаций специализированных обществ проектного финансирования и о внесении изменения в Положение о Правительственной комиссии по региональному развитию в Российской Федерации».

Система управления кредитным риском предусматривает организацию комплекса мероприятий по контролю и минимизации кредитного риска, направленного на выявление, измерение и ограничение кредитного риска, а также его мониторинг и меры по поддержанию объемов принятого кредитного риска на уровне, не угрожающем финансовой устойчивости Группы.

Комплекс целей, задач, принципов и практических мер, реализация которых осуществляется в части проведения сделок, связанных с принятием кредитного риска, определяется Кредитной политикой Группы ДОМ.РФ.

Управление кредитным риском осуществляется путем:

- ▶ установления системы внутренних триггеров и лимитов;
- ▶ установления продуктовой/региональной/отраслевой сегментации (в случае целесообразности);
- ▶ ранжирования клиентов;
- ▶ формирования резервов на возможные потери;
- ▶ мониторинга кредитного портфеля и кредитных сделок;
- ▶ планирования кредитного риска;
- ▶ учет кредитного риска в стоимости кредита;
- ▶ активного управления принятым кредитным риском в соответствии с внутренними нормативными документами Группы.

29. Управление рисками (продолжение)

Контроль за кредитными рисками осуществляется на основе системного, комплексного подхода, который подразумевает решение следующих задач:

- ▶ выявление и анализ всех видов рисков, которые возникают у Группы в процессе осуществления операций, несущих кредитный риск;
- ▶ качественная и количественная оценка (измерение) отдельных видов кредитного риска;
- ▶ создание подсистемы отслеживания кредитных рисков на стадии возникновения негативных тенденций, а также подсистемы быстрого и адекватного реагирования, направленной на предотвращение или минимизацию риска;
- ▶ совершенствование стандартов и процедур андеррайтинга при выдаче и рефинансировании закладных, процедур сопровождения закладных;
- ▶ совершенствование стандартов оценки финансовой устойчивости контрагентов, по которым Группа может принимать кредитный риск;
- ▶ установление ограничений и лимитов на различные кредитные характеристики продуктов, инструментов и сделок;
- ▶ использование различных видов страхования;
- ▶ мониторинг и отчетность по просроченной задолженности, дефолтах, качестве сопровождения, концентрации кредитного риска;
- ▶ моделирование риска дефолта заемщиков по ипотечным кредитам/займам, как на этапе выдачи и рефинансирования, так и в любом периоде при его сопровождении на консолидированном балансе Группы;
- ▶ моделирование риска дефолта, уровня потерь при дефолте и величины кредитного требования, подверженной риску дефолта на момент возможного дефолта застройщиков объектов жилой недвижимости, использующих счета эскроу, в рамках предоставления проектного финансирования, а также поручительства при проектном финансировании застройщиков, как на этапе выдачи и реструктуризации, так и в любом периоде при его сопровождении на консолидированном балансе Группы;
- ▶ прогнозирование ожидаемых потерь на основе моделирования реализаций процессов выхода в дефолт, досрочных погашений, восстановлений и продажи залоговой недвижимости, как по отдельным сегментам, так и по портфелю в целом;
- ▶ оценки непредвиденных кредитных потерь и стресс-тестирование портфеля активов и внебалансовых условных обязательств кредитного характера;
- ▶ ценообразование с учетом совместного моделирования кредитного и процентного риска по ипотечным активам и проектному финансированию застройщиков, использующих счета эскроу;
- ▶ использование штрафных санкций за неисполнение условий договоров;
- ▶ использование условий, позволяющих разделить кредитные риски с первичным кредитором в зависимости от кредитного качества закладных.

Группа ведет мониторинг и регулярно осуществляет кредитный анализ как консолидированного портфеля закладных и ипотечных ценных бумаг третьих лиц, так и проектного финансирования застройщиков, использующих счета эскроу, а также портфеля инфраструктурных займов. В частности, Группа отслеживает своевременность выплат и выявляет просроченную задолженность, проводит анализ факторов, оказывающих влияние на динамику показателей просроченной задолженности, отдельно проводит мониторинг пилотных продуктов. Группа продолжает развивать политику и процедуры взыскания просроченной задолженности и залоговой недвижимости.

29. Управление рисками (продолжение)

Секьюритизация

Группа разрабатывает и внедряет стандарты секьюритизации ипотеки, в том числе путем выпуска односторонних ипотечных облигаций с поручительством ДОМ.РФ (ИЦБ ДОМ.РФ). Управление кредитным риском при этом достигается за счет:

- ▶ стандартизации требований к составу и качеству данных по ипотечным кредитам/займам и процессов информационного обмена в компании Группы;
- ▶ процедуры всесторонней должной проверки, включая оценку качества всего ипотечного портфеля originатора, бизнес-процессов, связанных с кредитными решениями и обслуживанием ипотечных кредитов/займов, включая управление просроченной задолженностью и дефолтами;
- ▶ кредитного анализа секьюритизируемых пулов ипотек с применением данных originатора, различных внешних источников информации, внутренних моделей оценки кредитного риска;
- ▶ развития внутренних моделей оценки риска и доходности на уровне каждого выпуска ИЦБ ДОМ.РФ.

Ипотечное кредитование

В части ипотечного кредитования Группа придерживается принципов и правил, обеспечивающих сбалансированное соотношение риска и доходности при помощи формирования стандартных кредитных процессов и подходов к оценке потенциальных клиентов, основанных на внедрении передовых технологий построения стратегий принятия решений.

Оценка и планирование величины кредитного риска по ипотеке построена с использованием внутренних количественных моделей: интегральной скоринговой, использующей информацию о скоринговых баллах бюро кредитных историй, СПАРК и аппликационный скоринг; модели прогноза уровня потерь при дефолте.

Кроме того, в оценке рисков при ипотечном кредитовании широко применяется информация из внешних источников, в том числе занятость и доходы заемщика, получаемые из Социального фонда России, подтверждение рыночной стоимости недвижимости с помощью информации о стоимости экспонируемой недвижимости из внешних и внутренних источников.

Проектное финансирование жилищного строительства

Кредитный риск застройщика при проектном финансировании в области жилищного строительства имеет количественную оценку. Методом количественной оценки риска является симуляционное моделирование бизнес-плана с учетом параметров застройщика и оцениваемого проекта, а также сложившейся и прогнозируемой макроэкономической ситуации. Риск-метрики используются при принятии решения о финансировании проекта, ценообразовании кредита и резервировании.

Сопровождение и мониторинг проектов осуществляются регулярно на основе проверки обязательных условий по договору, расчета ковенантов, сбора данных о строительной готовности, анализа финансовых показателей, исковой активности и прочего.

Коммерческое и иное кредитование

Наиболее существенным сегментом в данном направлении выступает оборотное, инвестиционное и контрактное финансирование, а также выдача гарантий корпоративным клиентам.

Управление кредитным риском в рамках коммерческого кредитования включает следующие основные элементы:

- ▶ первичная идентификация, количественная и качественная оценка риска на основании документов, предоставленных клиентом (включая финансовые модели), а также внешних источников информации с использованием автоматизированных систем;
- ▶ меры по ограничению и снижению риска, включая установление лимитов, принятие обеспечения, установление ограничительных условий (ковенантов);
- ▶ мониторинг исполнения условий предоставленного финансирования и контроль уровня риска (включая тестирование установленных ковенантов, мониторинг факторов кредитного риска, контроль лимитов с учетом внешних источников информации).

29. Управление рисками (продолжение)

Прочие финансовые активы

Основной прочий принимаемый Группой кредитный риск сосредоточен в сделках по размещению свободной ликвидности и операциях на финансовых рынках. Классификация прочих финансовых активов по уровню кредитного риска производится на основе внутренней рейтинговой модели и соответствующим оценкам вероятности дефолта требований на горизонте 12 месяцев с учетом стадии обесценения актива. Оценка кредитного риска по данным активам выполняется с использованием внутренних рейтинговых моделей.

Оценка обесценения

Группа рассчитывает ожидаемые кредитные убытки (далее – «ОКУ») на основе нескольких сценариев, взвешенных с учетом вероятности, для оценки ожидаемых недополучений денежных средств, которые дисконтируются с использованием эффективной процентной ставки или ее приблизительного значения. Недополучение денежных средств – это разница между денежными потоками, причитающимися организации в соответствии с договором, и денежными потоками, которые организация ожидает получить.

Основными элементами оценки ОКУ являются:

Вероятность дефолта	Вероятность дефолта (далее – «PD», от англ. «probability of default») представляет собой расчетную оценку вероятности дефолта на протяжении заданного временного промежутка.
Величина кредитного требования в момент дефолта	Величина кредитного требования в момент дефолта (далее – «EAD», от англ. «exposure at default»), представляет собой расчетную оценку величины кредитного требования на предполагаемую дату дефолта, с учетом ожидаемых изменений этой величины после отчетной даты, включая утилизацию кредитной линии, выплаты основной суммы долга и процентов, предусмотренные договором или иным образом, погашения выданных займов и процентов, начисленных в результате просрочки платежей.
Уровень потерь при дефолте	Уровень потерь при дефолте (далее – «LGD», от англ. «loss given default») представляет собой расчетную оценку доли ожидаемых потерь от величины кредитного требования, возникающих в случае наступления дефолта в определенный момент времени. При оценке LGD учитывается тип, стоимость реализации залогового обеспечения.

С целью наиболее объективного отражения уровня ОКУ Группа учитывает влияние сложившихся макроэкономических условий при оценке ОКУ на отчетную дату.

Для целей расчета ОКУ Группа унифицирует понятия дефолта и кредитного обесценения. Резерв под ОКУ оценивается в сумме кредитных убытков, которые, как ожидается, возникнут на протяжении срока действия финансового инструмента (ожидаемые кредитные убытки за весь срок), если кредитный риск по данному финансовому активу значительно увеличился с момента первоначального признания, либо актив является кредитно-обесцененным. В противном случае резерв под убытки будет оцениваться в сумме, равной 12-месячным ожидаемым кредитным убыткам. 12-месячные ОКУ – это часть ОКУ за весь срок, представляющая собой ОКУ, которые возникают вследствие дефолтов по финансовому инструменту, ожидаемых в течение 12 месяцев после отчетной даты. ОКУ рассчитываются либо на индивидуальной основе, либо на коллективной основе, в зависимости от характера портфеля финансовых инструментов и стадии обесценения.

Группа установила политику осуществления оценки на конец каждого отчетного периода в отношении того, произошло ли значительное увеличение кредитного риска по финансовому инструменту с момента первоначального признания, путем учета изменения риска наступления дефолта на протяжении оставшегося срока действия финансового инструмента.

На основании описанного выше процесса Группа распределяет финансовые инструменты по стадиям обесценения следующим образом:

Стадия 1:	Финансовые инструменты, не имеющие признаки значительного увеличения кредитного риска с момента первоначального признания, и не являющиеся кредитно-обесцененными на отчетную дату. Резервы под обесценение формируются в размере ОКУ на горизонте 12 месяцев.
Стадия 2:	Финансовые инструменты, имеющие признаки значительного увеличения кредитного риска с момента первоначального признания, но не являющиеся кредитно-обесцененными на отчетную дату. Резервы под обесценение формируются в размере ОКУ за весь срок жизни.
Стадия 3:	Финансовые инструменты, имеющие признаки кредитного обесценения или находящиеся под наблюдением, являются кредитно-обесцененными. Резервы под обесценение формируются в сумме, равной ОКУ за весь срок, при этом процентные доходы рассчитываются на основе амортизированной стоимости актива.

29. Управление рисками (продолжение)

ПСКО: Приобретенные или созданные кредитно-обесцененные (далее – «ПСКО») финансовые активы – это активы, которые имели признаки кредитного обесценения на момент первоначального признания. При первоначальном признании финансовые активы ПСКО учитываются по справедливой стоимости, и впоследствии процентный доход по ним признается на основе эффективной процентной ставки, скорректированной с учетом кредитного риска. Резерв под ОКУ признается или прекращает признаваться только в том объеме, в котором произошло изменение суммы ожидаемых кредитных убытков за весь срок.

Если у Группы нет обоснованных ожиданий относительно возмещения финансового актива в полном объеме или его части, то необходимо уменьшить валовую балансовую стоимость этого финансового актива. Такое уменьшение рассматривается как (частичное/полное) прекращение признания финансового актива.

При оценке риска по финансовым инструментам Группа применяет два разных подхода к учету прогнозной макроэкономической информации:

- ▶ симуляционный подход, применяемый к проектному финансированию жилищного строительства, в рамках которого используются симуляционные модели, учитывающие зависимость показателей риска от прогнозной макроэкономической ситуации в каждом из множества сценариев;
- ▶ сценарный подход, применяемый к прочим активам, в рамках которого симуляционные сценарии агрегируются в следующие три – негативный, базовый и позитивный, и ожидаемые потери в сценариях усредняются с заданными весами.

В своих моделях расчета ОКУ Группа использует широкий спектр прогнозной информации в качестве исходных экономических данных. Убытки от обесценения и их возмещение учитываются, и информация о них представляется отдельно от прибыли или убытка от модификации, которые отражаются в качестве корректировки валовой балансовой стоимости финансовых активов.

Группа устанавливает факторы, свидетельствующие о существенном увеличении кредитного риска с момента первоначального признания, для каждого сегмента финансовых инструментов. При наличии на отчетную дату факторов, свидетельствующих о существенном увеличении кредитного риска, таких как относительное увеличение вероятности дефолта, снижение внутреннего рейтинга, просрочка предусмотренных договором платежей более чем на 30 дней, Группа относит финансовый инструмент к Стадии 2.

Группа считает, что по финансовому инструменту произошел дефолт, и, следовательно, относит его к Стадии 3 (кредитно-обесцененные активы) для целей расчета ОКУ в любом случае, когда заемщик просрочил предусмотренные договором выплаты на 90 дней, при условии вынужденной реструктуризации финансового инструмента, а также при наличии иных качественных индикаторов дефолта.

По умолчанию оценка резерва производится на индивидуальной основе для всех финансовых инструментов, одновременно удовлетворяющих следующим условиям:

- ▶ финансовый инструмент не относится к категории «Требования к физическим лицам», «Проектное финансирование жилищного строительства»;
- ▶ финансовый инструмент относится к Стадии 3, или инструмент относится к Стадии 2 при наличии мотивированного суждения о целесообразности расчета на индивидуальной основе;
- ▶ совокупный размер требований по всем финансовым инструментам заемщика / контрагента превышает 100 млн рублей (в рублевом эквиваленте для требований в иностранной валюте).

Также на индивидуальной основе производится оценка финансовых инструментов с наличием поручительства с покрытием кредитного требования менее 100%. В таком случае при расчете ОКУ учитывается как рейтинг клиента, так и рейтинг поручителя. Также опционально предусматривается, что любой финансовый инструмент, относящийся на отчетную дату к Стадии 3, может быть оценен на индивидуальной основе по результатам мотивированного суждения.

Группа оценивает ОКУ на коллективной основе для всех прочих классов активов, которые она объединяет в однородные группы в зависимости от их внутренних и внешних характеристик.



29. Управление рисками (продолжение)

Кредитное качество по классам финансовых активов

Группа использует оценки кредитного риска финансовых активов на основе систем и моделей присвоения внутренних и внешних рейтингов в соответствии с рекомендациями Базельского комитета по банковскому надзору. В основе подходов Группы лежат оценки компонент кредитного риска: вероятности дефолта, уровня потерь при дефолте, величины кредитного требования, подверженной риску дефолта на момент возможного дефолта, срок до погашения.

В таблице ниже представлена классификация по уровню риска в разрезе классов финансовых активов до вычета резервов, за исключением кредитов клиентам, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, по состоянию на 31 декабря 2025 года:

	<i>Кредитный риск</i>				<i>Обесцененные</i>	<i>Итого</i>
	<i>Очень низкий</i>	<i>Низкий</i>	<i>Средний</i>	<i>Высокий</i>		
Денежные средства и их эквиваленты	246 406	-	-	-	130	246 536
Стадия 1	246 406	-	-	-	-	246 406
Стадия 3	-	-	-	-	130	130
Средства в финансовых учреждениях	13 241	-	-	-	5 141	18 382
Стадия 1	13 241	-	-	-	-	13 241
Стадия 3	-	-	-	-	5 141	5 141
Инвестиционные ценные бумаги	576 649	18 873	10 307	-	-	605 829
Стадия 1	576 649	18 873	10 307	-	-	605 829
Ипотечное жилищное кредитование физических лиц	2 380 394	161 059	57 675	64 777	26 271	2 690 176
Стадия 1	2 380 394	161 059	50 152	19 871	-	2 611 476
Стадия 2	-	-	7 523	44 906	-	52 429
Стадия 3	-	-	-	-	26 271	26 271
Финансирование жилищного строительства и арендного жилья	459 390	496 423	328 335	77 717	54 765	1 416 630
Стадия 1	459 390	496 423	102 232	13 075	-	1 071 120
Стадия 2	-	-	226 103	64 642	-	290 745
Стадия 3	-	-	-	-	54 765	54 765
Прочие кредиты и займы	226 838	308 551	210 570	21 062	21 135	788 156
Стадия 1	226 838	308 551	133 441	12 740	-	681 570
Стадия 2	-	-	77 129	8 322	-	85 451
Стадия 3	-	-	-	-	20 142	20 142
ПСКО	-	-	-	-	993	993
Прочие финансовые активы	15 846	1 232	8 628	5 492	1 788	32 986
Стадия 1	15 846	1 232	8 099	2 778	-	27 955
Стадия 2	-	-	529	68	-	597
Стадия 3	-	-	-	2 646	1 788	4 434
Итого финансовые активы, подверженные кредитному риску	3 918 764	986 138	615 515	169 048	109 230	5 798 695



29. Управление рисками (продолжение)

В таблице ниже представлена классификация по уровню риска в разрезе условных обязательств кредитного характера до вычета резервов, по состоянию на 31 декабря 2025 года:

	<i>Кредитный риск</i>				<i>Обесцененные</i>	<i>Итого</i>
	<i>Очень низкий</i>	<i>Низкий</i>	<i>Средний</i>	<i>Высокий</i>		
Неиспользованные кредитные линии по проектному финансированию жилищного строительства	3 012 227	1 860 594	699 713	31 892	111 070	5 715 496
Стадия 1	3 012 227	1 860 594	646 033	27 715	-	5 546 569
Стадия 2	-	-	53 680	4 177	-	57 857
Стадия 3	-	-	-	-	111 070	111 070
Гарантии исполнения обязательств	37 938	77 668	76 480	44 844	-	236 930
Стадия 1	37 938	77 668	71 211	26 712	-	213 529
Стадия 2	-	-	5 269	18 132	-	23 401
Финансовые гарантии	14 782	6 014	540	3 064	-	24 400
Стадия 1	14 782	6 014	540	180	-	21 516
Стадия 2	-	-	-	2 884	-	2 884
Прочие неиспользованные кредитные линии	94 654	201 708	194 814	80 995	263	572 434
Стадия 1	92 270	201 558	187 283	80 821	-	561 932
Стадия 2	2 384	150	7 531	174	-	10 239
Стадия 3	-	-	-	-	263	263
Итого подверженность кредитному риску по условным обязательствам кредитного характера	3 159 601	2 145 984	971 547	160 795	111 333	6 549 260

В таблице ниже представлена классификация по уровню риска в разрезе классов финансовых активов до вычета резервов, за исключением кредитов клиентам, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, по состоянию на 31 декабря 2024 года:

	<i>Кредитный риск</i>				<i>Обесцененные</i>	<i>Итого</i>
	<i>Очень низкий</i>	<i>Низкий</i>	<i>Средний</i>	<i>Высокий</i>		
Денежные средства и их эквиваленты	788 571	-	-	-	-	788 571
Стадия 1	788 571	-	-	-	-	788 571
Средства в финансовых учреждениях	29 436	-	-	-	5 142	34 578
Стадия 1	29 436	-	-	-	-	29 436
Стадия 3	-	-	-	-	5 142	5 142
Инвестиционные ценные бумаги	311 964	14 701	7 519	-	-	334 184
Стадия 1	311 964	14 701	7 519	-	-	334 184
Ипотечное жилищное кредитование физических лиц	1 392 565	712 914	79 610	63 910	14 829	2 263 828
Стадия 1	1 392 565	712 914	70 518	30 643	-	2 206 640
Стадия 2	-	-	9 092	33 267	-	42 359
Стадия 3	-	-	-	-	14 829	14 829
Финансирование жилищного строительства и арендного жилья	345 581	516 977	162 521	34 580	26 535	1 086 194
Стадия 1	345 581	516 977	71 067	2 488	-	936 113
Стадия 2	-	-	91 454	32 092	-	123 546
Стадия 3	-	-	-	-	26 535	26 535
Прочие кредиты и займы	239 211	115 013	129 271	19 924	13 105	516 524
Стадия 1	239 211	115 013	88 554	17 527	-	460 305
Стадия 2	-	-	40 717	2 397	-	43 114
Стадия 3	-	-	-	-	12 232	12 232
ПКСО	-	-	-	-	873	873
Прочие финансовые активы	18 019	686	9 467	519	2 639	31 330
Стадия 1	18 019	686	9 467	412	-	28 584
Стадия 2	-	-	-	107	-	107
Стадия 3	-	-	-	-	2 639	2 639
Итого финансовые активы, подверженные кредитному риску	3 125 347	1 360 291	388 388	118 933	62 250	5 055 209



29. Управление рисками (продолжение)

В таблице ниже представлена классификация по уровню риска в разрезе условных обязательств кредитного характера до вычета резервов, по состоянию на 31 декабря 2024 года:

	Кредитный риск				Обесцененные	Итого
	Очень низкий	Низкий	Средний	Высокий		
Неиспользованные кредитные линии по проектному финансированию жилищного строительства	2 884 183	1 774 021	334 295	27 286	76 856	5 096 641
Стадия 1	2 884 183	1 774 021	271 634	22 673	-	4 952 511
Стадия 2	-	-	62 661	4 613	-	67 274
Стадия 3	-	-	-	-	76 856	76 856
Гарантии исполнения обязательств	42 564	37 559	76 616	41 314	1 791	199 844
Стадия 1	42 564	37 559	57 894	37 650	-	175 667
Стадия 2	-	-	18 722	3 664	-	22 386
Стадия 3	-	-	-	-	1 791	1 791
Финансовые гарантии	5 723	10 182	1 153	6 166	-	23 224
Стадия 1	5 723	10 182	-	151	-	16 056
Стадия 2	-	-	1 153	6 015	-	7 168
Прочие неиспользованные кредитные линии	79 029	123 247	153 405	36 500	29	392 210
Стадия 1	79 029	123 247	152 473	32 106	-	386 855
Стадия 2	-	-	932	4 394	-	5 326
Стадия 3	-	-	-	-	29	29
Итого подверженность кредитному риску по условным обязательствам кредитного характера	3 011 499	1 945 009	565 469	111 266	78 676	5 711 919

Группа использует подход к раскрытию кредитного риска финансовых активов и условных обязательств кредитного характера в зависимости от уровней кредитного риска, отраженных в таблицах выше, в соответствии с вероятностью дефолта и стадией обесценения актива в отношении ценных бумаг и прочих финансовых активов:

Кредитный риск	Внутренний рейтинг	Риск, PD ТТС за 12 мес	Стадия обесценения
очень низкий	A1 - A3	PD < 0,48%	Стадия 1
низкий	B1 - B3	0,48% ≤ PD < 1,22%	Стадия 1
средний	C1 - C3	1,22% ≤ PD < 5,95%	Стадия 1, Стадия 2
высокий	D1 - E	5,95% ≤ PD < 100%	Стадия 1, Стадия 2
обесцененные	Дефолт	PD = 100%	Стадия 3

Ипотечное жилищное кредитование физических лиц

Классификация ипотечных активов по уровню кредитного риска производится на основе внутренней рейтинговой модели и соответствующим оценкам вероятности дефолта закладных на горизонте 12 месяцев с учетом стадии обесценения актива. Таким образом Группа классифицирует кредитный риск по ипотечным кредитам в соответствии с таблицей ниже.

Кредитный риск	Риск, PD РИТ за 12 мес	Стадия обесценения
очень низкий	PD < 0,44%	Стадия 1
низкий	0,44% ≤ PD < 1,45%	Стадия 1
средний	1,45% ≤ PD < 4,66%	Стадия 1, Стадия 2
высокий	4,66% ≤ PD < 100%	Стадия 1, Стадия 2
обесцененные	PD = 100%	Стадия 3

Анализ просроченных ипотечных активов по срокам, прошедшим с даты задержки платежа, представлен в примечании 15.

29. Управление рисками (продолжение)

Финансирование жилищного строительства и арендного жилья и прочие кредиты и займы юридическим лицам

Классификация кредитов на финансирование строительства арендного жилья и жилищного строительства и прочих кредитов и займов юридическим лицам по уровню кредитного риска основана на вероятности дефолта, ожидаемых потерях в случае дефолта и стадии обесценения актива. Таким образом Группа классифицирует кредитный риск в соответствии с таблицей ниже.

Кредитный риск	Риск, PD ТТС за 12 мес	Стадия обесценения
очень низкий	$PD < 0,35\%$	Стадия 1
низкий	$0,35\% \leq PD < 1,77\%$	Стадия 1
средний	$1,77\% \leq PD < 6,35\%$	Стадия 1, Стадия 2
высокий	$6,35\% \leq PD < 100\%$	Стадия 1, Стадия 2
обесцененные	$PD = 100\%$	Стадия 3

Балансовая стоимость статей обобщенного консолидированного отчета о финансовом положении, включая производные инструменты, без учета влияния снижения риска вследствие использования генеральных соглашений о неттинге и соглашений о предоставлении обеспечения, наиболее точно отражает максимальный размер кредитного риска по данным статьям. В случае договорных обязательств и гарантий максимально возможный размер убытка представляет собой условную сумму потенциальных будущих убытков.

Контрагентский риск

В Группе к контрагентскому риску относят риск дефолта контрагента до завершения расчетов по операциям с производными финансовыми инструментами, сделкам РЕПО и аналогичным сделкам.

В рамках контрагентского риска рассматриваются также операции по размещению средств в банках, казначейские операции с ценными бумагами, документарные операции и другие операции на финансовых рынках.

Контрагентский риск регулируется Кредитной политикой Группы, а также Порядком лимитирования и контроля контрагентского риска, содержащим процедуры установления, пересмотра и использования лимитов контрагентского риска.

Управление контрагентским риском осуществляется путем:

- ▶ установления системы внутренних триггеров и лимитов;
- ▶ ежедневного контроля соблюдения установленных триггеров и лимитов;
- ▶ структурирования лимитов и заключаемых в их рамках сделок;
- ▶ мер снижения принимаемого контрагентского риска (установление требований к обеспечению – при наличии, маржированию, наличию ликвидационного неттинга по сделкам и др.);
- ▶ формирования резервов на возможные потери;
- ▶ мониторинга финансового положения контрагентов;
- ▶ планирования контрагентского риска;
- ▶ стресс-тестирования;
- ▶ активного управления принятым контрагентским риском в соответствии с внутренними нормативными документами Группы.

Риск концентрации кредитного риска

В Группе к риску концентрации кредитного риска относят риск, возникающий в связи с подверженностью Группы крупным рискам, реализация которых может привести к значительным убыткам, способным создать угрозу для платежеспособности Группы и его способности продолжать свою деятельность.

29. Управление рисками (продолжение)

В рамках риска концентрации кредитного риска оцениваются:

- ▶ риск концентрации группы заемщиков (риск, связанный со значительным объемом требований к одному заемщику или группе связанных контрагентов);
- ▶ риск отраслевой кредитной концентрации (риск, связанный с концентрацией кредитных требований к контрагентам в одном секторе экономики (отрасли));
- ▶ риск региональной кредитной концентрации (риск, связанный с концентрацией кредитных требований к контрагентам в отдельном географическом регионе/субъекте РФ);
- ▶ риск концентрации видов обеспечения (риск, возникающий при реализации мероприятий по снижению кредитного риска с использованием идентичных видов обеспечения);
- ▶ риск кредитной концентрации требований, номинированных в одной иностранной валюте.

Управление риском концентрации кредитного риска осуществляется путем:

- ▶ определения и контроля риск-аппетита;
- ▶ установления и мониторинга внутренних триггеров/лимитов;
- ▶ стресс-тестирование;
- ▶ установления отраслевой сегментации;
- ▶ ранжирования клиентов;
- ▶ формирования резервов на возможные потери;
- ▶ мониторинга кредитного портфеля и кредитных сделок;
- ▶ планирования уровня кредитного риска;
- ▶ активного управления принятым кредитным риском;
- ▶ быстрого реагирования для выявления на раннем этапе появления/роста рисков;
- ▶ определения периметра факторов концентрации кредитного риска;
- ▶ контроля соблюдения обязательных нормативов Банка России по риску концентрации;
- ▶ анализа финансово-хозяйственной деятельности заемщика/контрагента.

Концентрация финансовых активов и обязательств Группы по географическому признаку

По состоянию на 31 декабря 2025 года, а также по состоянию на 31 декабря 2024 года свыше 99% активов и обязательств Группы приходятся на Российскую Федерацию.

Обеспечение и иные механизмы повышения кредитного качества

Размер и вид обеспечения, предоставления которого требует Группа, зависит от оценки кредитного риска контрагента. Установлены принципы в отношении допустимости видов обеспечения и параметров оценки.

Ниже перечислены основные виды полученного обеспечения по кредитам клиентам:

- по ипотечному жилищному кредитованию физических лиц – залог жилья;
- по кредитам юридическим лицам, учитываемым по амортизированной стоимости – залог недвижимости, запасов, депозитов и дебиторской задолженности;
- по кредитам юридическим лицам, учитываемым по справедливой стоимости – залог недвижимости.

Группа осуществляет мониторинг рыночной стоимости обеспечения и запрашивает дополнительное обеспечение в ходе проверки достаточности оценочного резерва под убытки от обесценения.

29. Управление рисками (продолжение)

Государственные программы поддержки

Группа получает от государства возмещение недополученных доходов по следующим видам кредитов юридическим лицам:

- ▶ кредиты на финансирование жилищного строительства
 - в рамках правил возмещения кредитным организациям недополученных доходов по кредитам, выданных в целях реализации проектов жилищного строительства (постановление Правительства РФ от 30 апреля 2020 года № 629);
 - в рамках правил возмещения недополученных доходов по кредитам, выданным в 2019 - 2024 годах субъектам малого и среднего предпринимательства, а также физическим лицам, применяющим специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», по льготной ставке (постановление Правительства РФ от 30 декабря 2018 года № 1764);
- ▶ прочие кредиты юридическим лицам
 - в рамках порядка предоставления субсидии в целях реализации механизма государственной поддержки инвестиционных проектов по созданию туристической инфраструктуры в форме льготного кредитования (решение Минэкономразвития России от 23 апреля 2025 года № 25-61781-02070-Р);
 - в рамках правил предоставления субсидий кредитным организациям на возмещение недополученных ими доходов по кредитам, выданным на приобретение, строительство, модернизацию, реконструкцию объектов недвижимого имущества в целях осуществления деятельности в сфере промышленности (постановление Правительства РФ от 6 сентября 2022 года № 1570);
- ▶ инфраструктурные займы
 - в рамках правил возмещения затрат специализированных обществ проектного финансирования по выплате процентного (купонного) дохода по облигациям (постановление Правительства РФ от 22 марта 2021 года № 439).

Также Группа получает от государства возмещение недополученных доходов по кредитам физическим лицам (жилищные (ипотечные) кредиты в рамках исполнения программ «Семейная ипотека» (решение Минфина России от 15 октября 2025 года № 25-67381-01850-Р), «Дальневосточная и арктическая ипотека» (постановление Правительства РФ от 7 декабря 2019 года № 1609), «Льготная ипотека» (решение Минфина России от 10 сентября 2025 года № 22-67374-00473-Р), «ИТ-ипотека» (решение Минцифры России от 16 декабря 2025 года № 23-68902-00855-Р), «Сельская ипотека» (постановление Правительства РФ от 30 ноября 2019 года № 1567).

В 2025 году сумма полученных доходов, включенных в состав процентных доходов по несекуритизированным кредитам клиентам составила 108 281 млн рублей (2024 год: 82 523 млн рублей).

Риск ликвидности

Риск ликвидности – риск неспособности Группы финансировать свою деятельность, то есть обеспечивать рост активов и выполнять обязательства по мере наступления сроков их исполнения без возникновения убытков в размере, угрожающем финансовой устойчивости Группы.

Риск ликвидности охватывает его различные формы:

- ▶ риск несоответствия между суммами и датами поступлений и списаний денежных средств (входящих и исходящих денежных потоков);
- ▶ риск непредвиденных требований ликвидности, т. е. последствия того, что непредвиденные события в будущем могут потребовать больших ресурсов, чем предусмотрено;
- ▶ риск рыночной ликвидности, под которой понимается вероятность потерь при реализации активов ввиду невозможности закрыть имеющуюся позицию из-за недостаточной ликвидности рынка или недостаточных объемов торгов;
- ▶ риск концентрации источников фондирования, т. е. риск ухудшения ликвидности вследствие значительного оттока фондирования по определенному клиенту, продукту или валюте.

Риск ликвидности возникает в случае несоответствия сроков погашения активов и исполнения обязательств или отсутствия у Группы возможности обеспечить своевременное финансирование обязательств в полном объеме.

29. Управление рисками (продолжение)

Анализ риска ликвидности охватывает все операции и позволяет определить возможные периоды и причины потенциального дефицита ликвидности. Система управления риском ликвидности также включает планирование операций и определение необходимых источников финансирования.

Группа регулярно анализирует риски ликвидности как для реалистичного, так и для стрессового варианта развития событий, формирует соответствующую управленческую отчетность.

Для целей анализа и оценки риска ликвидности Группа проводит следующие мероприятия:

- ▶ осуществляет мониторинг экономических, политических и других внешних и внутренних факторов, влияющих на ликвидность;
- ▶ осуществляет моделирование и сценарный анализ потоков по ипотечным активам с использованием специально разработанных экономико-математических моделей;
- ▶ регулярно оценивает и поддерживает необходимый объем высоколиквидных активов;
- ▶ осуществляет регулярный мониторинг разрыва ликвидности;
- ▶ оценивает временной горизонт, на котором в случае реализации стрессовых событий будет иметь возможность своевременно и в полном объеме исполнять свои обязательства.

Для целей поддержки диверсифицированной и стабильной структуры источников финансирования, а также для привлечения дополнительной ликвидности и размещения временно свободных денежных средств Группа использует следующий инструментарий:

- ▶ размещение средств в банки на депозиты и по договорам о минимальном неснижаемом остатке;
- ▶ привлечение/размещение средств при помощи сделок прямого/обратного «репо»;
- ▶ размещение средств в высоконадежные долговые ценные бумаги;
- ▶ секьюритизация ипотечных активов;
- ▶ выпуск корпоративных облигаций различной срочности.

Распределение недисконтированных потоков денежных средств по финансовым обязательствам рассчитывается исходя из наиболее ранней из установленных в договоре дат наступления срока погашения. Суммарные поступления/выбытия потоков денежных средств, указанные в таблице ниже, представляют собой недисконтированные договорные потоки денежных средств по финансовым обязательствам. Фактическое движение потоков денежных средств по данным финансовым обязательствам может сильно отличаться от представленного ниже анализа вследствие возможного досрочного погашения закладных и средств клиентов. Анализ учитывает сроки исполнения оферт по выпущенным облигациям в связи с тем, что у контрагента есть право на погашение 100% требований. Соответствующее обязательство относится к самому первому периоду, в котором Группа может быть обязана произвести платеж. В состав срочных депозитов входят вклады физических лиц. В соответствии с законодательством Российской Федерации, Группа обязана выдать сумму такого вклада по первому требованию вкладчика.

В таблицах ниже представлены недисконтированные денежные потоки к выплате по финансовым обязательствам по договорным срокам, оставшимся до погашения по состоянию на 31 декабря 2025 года и на 31 декабря 2024 года. По облигациям с ипотечным покрытием потоки были рассчитаны на основании ожидаемых потоков по закладным, входящим в ипотечное покрытие.



29. Управление рисками (продолжение)

	<i>До востребова- ния и менее 1 месяца</i>	<i>От 1 до 3 месяцев</i>	<i>От 3 месяцев до 1 года</i>	<i>От 1 года до 5 лет</i>	<i>От 5 до 10 лет</i>	<i>От 10 до 15 лет</i>	<i>Свыше 15 лет</i>	<i>Суммарная величина оттока денежных средств</i>	<i>Балансовая стоимость</i>
Финансовые обязательства									
Средства финансовых учреждений	254 027	185 280	80 008	-	-	-	-	519 315	511 467
Средства клиентов	1 211 184	698 525	596 410	500 630	-	-	-	3 006 749	2 964 680
Облигации выпущенные	40 201	199 397	597 892	1 754 465	823 870	169 912	90 543	3 676 280	2 361 064
Прочие заемные средства, в том числе:	853	998	10 290	18 987	21 536	13 507	74 723	140 894	47 083
<i>Обязательства по аренде</i>	<i>63</i>	<i>376</i>	<i>814</i>	<i>3 534</i>	<i>102</i>	<i>2</i>	<i>11</i>	<i>4 902</i>	<i>4 433</i>
Производные финансовые инструменты, расчеты по которым производятся на валовой основе:	134	728	1 433	3 980	1 039	(65)	11	7 260	5 732
- <i>суммы к уплате по договорам</i>	<i>(224)</i>	<i>(728)</i>	<i>(1 930)</i>	<i>(5 172)</i>	<i>(1 668)</i>	<i>(197)</i>	<i>(68)</i>	<i>(9 987)</i>	
- <i>суммы к получению по договорам</i>	<i>90</i>	<i>-</i>	<i>497</i>	<i>1 192</i>	<i>629</i>	<i>262</i>	<i>56</i>	<i>2 727</i>	
Прочие финансовые обязательства	22 731	2 825	1 059	-	-	-	-	26 615	22 733
Итого финансовые обязательства на 31 декабря 2025 года	1 529 130	1 087 753	1 287 092	2 278 062	846 445	183 354	165 277	7 377 113	5 912 759

	<i>До востребова- ния и менее 1 месяца</i>	<i>От 1 до 3 месяцев</i>	<i>От 3 месяцев до 1 года</i>	<i>От 1 года до 5 лет</i>	<i>От 5 до 10 лет</i>	<i>От 10 до 15 лет</i>	<i>Свыше 15 лет</i>	<i>Суммарная величина оттока денежных средств</i>	<i>Балансовая стоимость</i>
Финансовые обязательства									
Средства финансовых учреждений	459 414	28 340	84 710	-	-	-	-	572 464	563 863
Средства клиентов	1 073 129	450 436	556 298	451 044	-	-	-	2 530 907	2 467 942
Облигации выпущенные	30 757	122 543	480 751	1 622 395	720 225	64 488	376	3 041 535	2 035 629
Прочие заемные средства, в том числе:	1 386	2 101	14 800	40 665	31 105	13 507	77 436	181 000	52 592
<i>Обязательства по аренде</i>	<i>1</i>	<i>467</i>	<i>515</i>	<i>1 255</i>	<i>126</i>	<i>4</i>	<i>22</i>	<i>2 390</i>	<i>2 003</i>
Производные финансовые инструменты, расчеты по которым производятся на валовой основе:	160	334	1 282	2 901	867	(1)	(5)	5 538	1 920
- <i>суммы к уплате по договорам</i>	<i>(160)</i>	<i>(334)</i>	<i>(1 301)</i>	<i>(2 968)</i>	<i>(906)</i>	<i>(9)</i>	<i>(1)</i>	<i>(5 679)</i>	
- <i>суммы к получению по договорам</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>19</i>	<i>67</i>	<i>39</i>	<i>10</i>	<i>6</i>	<i>141</i>	
Прочие финансовые обязательства	15 332	2 224	513	-	-	-	-	18 069	21 687
Итого финансовые обязательства на 31 декабря 2024 года	1 580 178	605 978	1 138 354	2 117 005	752 197	77 994	77 807	6 349 513	5 143 633

29. Управление рисками (продолжение)

В таблице ниже представлены договорные сроки действия условных и договорных обязательств кредитного характера Группы. Все неисполненные обязательства по предоставлению кредитов включаются в тот временной период, который содержит самую раннюю дату, в которую клиент может потребовать его исполнения. В случае договоров финансовой гарантии максимальная сумма гарантии относится на самый ранний период, в котором данная гарантия может быть востребована:

	<i>До востребования и менее 1 месяца</i>	<i>Менее 3 месяцев</i>	<i>От 3 месяцев до 1 года</i>	<i>От 1 года до 5 лет</i>	<i>Свыше 5 лет</i>	<i>Итого</i>
2025 год	929 328	126 186	775 874	4 087 913	664 305	6 583 606
2024 год	1 166 007	83 911	493 672	3 332 202	650 395	5 726 187

Группа ожидает, что потребуются исполнение не всех договорных обязательств кредитного характера до окончания срока их действия.

В соответствии с условиями заключенных договоров по состоянию на 31 декабря 2025 года кредитные линии в размере 5 643 738 млн рублей могут быть использованы заемщиками с даты заключения договора по мере выполнения ими отлагательных условий (31 декабря 2024 года: 4 568 839 млн рублей).

Рыночный риск

Процентный риск по финансовым инструментам банковской книги (БК) и торговой книги (ТК)

Под процентным риском по финансовым инструментам БК и ТК понимается риск ухудшения финансового положения Группы вследствие снижения размера капитала, уровня доходов, стоимости активов в результате изменения процентных ставок на рынке по процентно-чувствительным активам.

Основными источниками процентного риска являются:

- ▶ риск переоценки – риск, возникающий из-за разницы в сроках погашения или пересмотра ставок активов и обязательств Группы;
- ▶ базисный риск – риск неравномерного изменения ставок по различным инструментам, возникающий из-за того, что такие изменения происходят в разные моменты времени и разных масштабах;
- ▶ риск кривой доходности – риск, возникающий из-за изменений наклона и формы кривой доходности в связи с различными по величине и направлению движениями процентных ставок на разных сроках;
- ▶ риск досрочного погашения активов и пассивов, чувствительных к изменению процентных ставок.

Система управления риском определяется Положением по управлению рыночным риском в Группе.

Для достижения основной цели управления процентным риском решаются следующие задачи:

- ▶ идентификация и оценка уровня принимаемого процентного риска;
- ▶ определение Аппетита к риску в виде формализованных ограничений процентного риска;
- ▶ соблюдение нормативных требований Банка России в сфере управления и контроля процентного риска для компаний Группы, находящихся в рамках регулирования Банка России;
- ▶ регулярный мониторинг и контроль ограничений процентного риска;
- ▶ формирование отчетности об уровне процентного риска;
- ▶ разработка и совершенствование методологии, внедрение автоматизированных программных решений в области управления процентным риском;
- ▶ поддержание сбалансированной структуры активов и пассивов по срокам, валютам и инструментам с различным уровнем доходности и присущим им рискам для обеспечения оптимального соотношения риск/доходность.
- ▶ регулярное стресс-тестирование подверженности Группы процентному риску, в том числе для оценки устойчивости к изменению внутренних и внешних факторов;

29. Управление рисками (продолжение)

- ▶ определение функций (полномочий и ответственности) подразделений, участвующих в процессе управления процентным риском;
- ▶ разработка и вынесение на рассмотрение органов управления и Комитета по рискам решений, направленных на оптимизацию и снижение процентного риска, в том числе предложений по системе ограничений процентного риска.

Оценка процентного риска осуществляется на основе анализа влияния различных сценариев в движении процентных ставок на процентные доходы/расходы и приведенную стоимость всех чувствительных к процентному риску активов/требований и пассивов/обязательств Группы.

Подразделение, ответственное за управление рисками, регулярно доводит до сведения руководства Группы отчет с результатами анализа процентного гэпа (разрыв в срочности и объемах процентных активов/требований и пассивов/обязательств) и стресс-тестирования.

В таблицах ниже представлен анализ чувствительности чистого процентного дохода и справедливой стоимости финансовых инструментов к процентному риску в обоснованно возможном (100 базисных пунктов) и стрессовом (400 базисных пунктов) сценариях:

	<i>31 декабря 2025 года</i>	
	<i>Чувствительность чистого процентного дохода</i>	<i>Чувствительность изменения справедливой стоимости финансовых инструментов</i>
Параллельный сдвиг на 100 базисных пунктов в сторону увеличения ставок	(793)	(3 983)
Параллельный сдвиг на 100 базисных пунктов в сторону уменьшения ставок	702	4 076
Параллельный сдвиг на 400 базисных пунктов (для инструментов в российских рублях) и 200 базисных пунктов (для инструментов в иностранной валюте) в сторону увеличения ставок	(3 841)	(15 111)
Параллельный сдвиг на 400 базисных пунктов (для инструментов в российских рублях) и 200 базисных пунктов (для инструментов в иностранной валюте) в сторону уменьшения ставок	3 374	16 541
	<hr/>	
	<i>31 декабря 2024 года</i>	
	<i>Чувствительность чистого процентного дохода</i>	<i>Чувствительность изменения справедливой стоимости финансовых инструментов</i>
Параллельный сдвиг на 100 базисных пунктов в сторону увеличения ставок	(162)	(2 890)
Параллельный сдвиг на 100 базисных пунктов в сторону уменьшения ставок	299	3 010
Параллельный сдвиг на 400 базисных пунктов (для инструментов в российских рублях) и 200 базисных пунктов (для инструментов в иностранной валюте) в сторону увеличения ставок	(1 687)	(10 343)
Параллельный сдвиг на 400 базисных пунктов (для инструментов в российских рублях) и 200 базисных пунктов (для инструментов в иностранной валюте) в сторону уменьшения ставок	1 118	12 298



29. Управление рисками (продолжение)

В таблице ниже представлен анализ чувствительности чистого капитала Банка к процентному риску в обоснованно возможном (100 базисных пунктов) и стрессовом (400 базисных пунктов) сценариях:

	<i>Чувствительность капитала 31 декабря 2025 года</i>	<i>Чувствительность капитала 31 декабря 2024 года</i>
Параллельный сдвиг на 100 базисных пунктов в сторону увеличения ставок	(6 056)	(2 943)
Параллельный сдвиг на 100 базисных пунктов в сторону уменьшения ставок	6 056	2 943
Параллельный сдвиг на 400 базисных пунктов (для инструментов в российских рублях) и 200 базисных пунктов (для инструментов в иностранной валюте) в сторону увеличения ставок	(24 223)	(11 772)
Параллельный сдвиг на 400 базисных пунктов (для инструментов в российских рублях) и 200 базисных пунктов (для инструментов в иностранной валюте) в сторону уменьшения ставок	24 223	11 772

Анализ чувствительности к изменениям справедливой стоимости оценивается в отношении долговых инструментов, классифицированных в категории «оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход» и «оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток». Чувствительность представляет собой оценку влияния параллельных сдвигов в безрисковой процентной ставке на чистую приведенную стоимость таких инструментов.

Валютный риск

Валютный риск – это риск возникновения убытков или снижения прибыли, связанный с изменением курсов иностранных валют. Группа установила лимиты по позициям в иностранной валюте, основываясь на ограничениях Банка России. Позиции отслеживаются ежедневно.

В таблице ниже отражена концентрация финансовых активов и обязательств Группы по валютам:

	<i>31 декабря 2025 года</i>			<i>31 декабря 2024 года</i>		
	<i>Рубли</i>	<i>Прочие валюты</i>	<i>Итого</i>	<i>Рубли</i>	<i>Прочие валюты</i>	<i>Итого</i>
Финансовые активы						
Денежные средства и их эквиваленты	244 864	1 502	246 366	771 955	16 086	788 041
Средства в финансовых учреждениях	13 239	-	13 239	29 355	-	29 355
Инвестиционные ценные бумаги	593 429	12 400	605 829	321 974	12 210	334 184
Кредиты клиентам	5 259 042	59 224	5 318 266	4 205 808	14 637	4 220 445
Прочие финансовые активы	28 666	233	28 899	27 372	129	27 501
Итого финансовые активы	6 139 240	73 359	6 212 599	5 356 464	43 062	5 399 526
Финансовые обязательства						
Средства финансовых учреждений	501 243	10 224	511 467	555 349	8 514	563 863
Средства клиентов	2 936 576	28 104	2 964 680	2 451 811	16 131	2 467 942
Облигации выпущенные	2 361 064	-	2 361 064	2 035 629	-	2 035 629
Прочие заемные средства	47 083	-	47 083	52 592	-	52 592
Прочие финансовые обязательства	28 379	86	28 465	23 547	60	23 607
Итого финансовые обязательства	5 874 345	38 414	5 912 759	5 118 928	24 705	5 143 633
Балансовая позиция	264 895	34 945	299 840	237 536	18 357	255 893
Внебалансовая позиция	33 744	(33 744)	-	14 966	(14 966)	-
Чистая позиция	298 639	1 201	299 840	252 502	3 391	255 893

29. Управление рисками (продолжение)

Группа не имеет значительных чистых валютных позиций по состоянию на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года; изменение валютных курсов не оказывает существенное влияние на обобщенный консолидированный отчет о прибылях и убытках, а также на капитал Группы.

Операционный риск

Риск возникновения прямых и косвенных потерь в результате несовершенства или ошибочных внутренних процессов Группы, действий персонала и иных лиц, сбоев и недостатков информационных, технологических и иных систем, а также в результате реализации внешних событий.

В силу факторов возникновения и форм проявления операционному риску подвержены все направления деятельности ПАО ДОМ.РФ и его дочерних организаций. В целях эффективного управления операционным риском Группы постоянно совершенствуются и развиваются, в соответствии с регуляторными требованиями, требованиями отраслевых стандартов и лучших практик, инструменты идентификации, оценки, мониторинга и снижения уровня операционного риска.

Положение по управлению операционным риском Группы определяет цели и процессы управления операционным риском.

Для организации эффективного управления рисками Группа реализует модель «трех линий защиты» управления операционным риском, сочетающуюся с риск-ориентированным корпоративным управлением и корпоративной культурой, обеспечивающей высокий уровень коммуникаций и осведомленность всех заинтересованных сторон о присущих деятельности Группы рисках. Основные компоненты, обеспечивающие эффективное управление операционным риском:

- выявление риска;
- оценка риска;
- контроль, снижение, предотвращение риска;
- мониторинг риска;
- отчетность по рискам.

Подразделение, ответственное за управление рисками, регулярно доводит до сведения руководства Группы отчет, отражающий текущий уровень операционного риска, основанный на данных о количестве реализованных событий операционного риска, фактически понесенных Группой потерях от реализации событий операционного риска, количестве зарегистрированных мероприятий, направленных на снижение операционного риска, и статусе своевременности их выполнения.

В целях снижения уровня операционного риска Группа реализует комплекс мероприятий, направленных на совершенствование бизнес-процессов, включая:

- ▶ повышение уровня организации бизнес-процессов за счет формализации взаимодействия участников бизнес-процессов и повышения степени их автоматизации;
- ▶ выявление недостатков и совершенствование применяемых средств и способов контроля, в том числе за счет обеспечения соизмеримости принимаемых мер контроля с уровнем операционного риска;
- ▶ мониторинг уровня операционного риска с использованием ключевых индикаторов риска;
- ▶ проведение стресс-тестирования операционного риска;
- ▶ обеспечение непрерывности и восстановления деятельности;
- ▶ развитие и поддержание риск-ориентированной внутренней корпоративной культуры.

29. Управление рисками (продолжение)

Модельный риск

Риск ошибок процессов разработки, проверки, адаптации, приемки, применения методик количественных и качественных моделей оценки активов, рисков и иных показателей, используемых в принятии управленческих решений.

Группа использует внутренние модели как при расчете нормативов финансовой устойчивости, так и для внутренних целей. По этой причине Группа относит модельный риск к числу значимых рисков.

Управление модельным риском регулируется Политикой управления модельным риском Группы и Положением по управлению операционным риском Группы.

Для управления риском в Группе устанавливаются процедуры мониторинга и контроля качества моделей, включающие в первую очередь проведение их валидации. В 2025 году в Группе было проведено 20 внутренних валидаций.

Валидация подразделяется на два основных типа: первичная и периодическая. Первичная валидация осуществляется после разработки новых моделей, включая перекалиброванные, перед внедрением модели в промышленную эксплуатацию. Периодическая валидация – это анализ эффективности модели за определенный период времени в течение этапа ее использования в промышленной эксплуатации. Периодическая валидация проводится не реже 1 раза в год, однако возможно осуществление внеплановой валидации при наличии достаточных сигналов о снижении качества работы модели от ее пользователей или по результатам постоянного мониторинга.

Управление модельным риском осуществляется путем:

- ▶ проведения регулярной независимой валидации моделей;
- ▶ проведения регулярного мониторинга функционирования моделей;
- ▶ контроля за внедрением моделей в промышленную эксплуатацию;
- ▶ контроля за своевременностью калибровки моделей;
- ▶ контроля качества валидации моделей;
- ▶ выявления недостоверности и неполноты данных, использованных при разработке и валидации моделей;
- ▶ выявления ошибок в интерпретации результатов моделей.

Риск вложения в недвижимость

Риск вложений в недвижимость – это риск возникновения потерь в случае снижения реальной справедливой стоимости вложений в недвижимость.

Управляется Положением о системе управления рисками и капиталом Группы.

Управление риском вложения в недвижимость осуществляется путем:

- ▶ установления системы внутренних лимитов;
- ▶ стресс-тестирования;
- ▶ мониторинга цены недвижимости;
- ▶ планирования риска;
- ▶ активного управления принятыми рисками;
- ▶ минимизация потерь

29. Управление рисками (продолжение)

Управление социальными рисками осуществляется путем:

- ▶ обеспечения конкурентного социального пакета сотрудников организации, включающего добровольное медицинское страхование, компенсацию занятий спортом, обучения и прочие элементы;
- ▶ поддержания комфортных и безопасных условий труда;
- ▶ соблюдения Кодекса корпоративной этики;
- ▶ обеспечения равного доступа к продуктам и услугам Группы для клиентов и партнеров;
- ▶ поддержки граждан по вопросам ипотечного рынка и финансовой грамотности.

Управление рисками корпоративного управления осуществляются путем:

- ▶ выстраивания многоуровневой системы корпоративного управления, соответствующей лучшим практикам, а также нормативным актам регуляторов;
- ▶ формирования независимых служб Управления рисками и Внутреннего аудита, обеспечивающих эффективность контроля уровня принимаемых рисков;
- ▶ соблюдения политики противодействия коррупции и мошенничеству;
- ▶ прозрачного и своевременного раскрытия информации о результатах деятельности Группы.

В рамках управления данными видами риска осуществляются следующие мероприятия:

- ▶ определяется подход к оценке риска, включая оценку достаточности капитала на покрытие риска;
- ▶ определяются подходы к управлению риском, включая возможные мероприятия по снижению риска;
- ▶ определяются функции и ответственность подразделений в рамках трех линий защиты;
- ▶ устанавливаются ограничения на принятие риска;
- ▶ устанавливается процедура эскалации в случае нарушения ограничений;
- ▶ формируется периодическая отчетность по риску;
- ▶ проводится оценка качества и эффективности системы управления;
- ▶ разрабатываются внутренние документы, описывающие порядок управления риском.

В рамках управления рисками устойчивого развития также проводится стресс-тестирование.

Оценка и мониторинг рисков устойчивого развития

В процессе предоставления проектного финансирования Группа учитывает экологические и социальные риски проектов. Кредитный договор/договор займа с заемщиком предусматривает обязанность заемщика соблюдать законодательство об охране окружающей среды и обеспечению безопасности строительных работ, получать все необходимые лицензии и разрешения, а также обязанность подрядчика осуществлять строительство в соответствии с технической документацией и сметой и не использовать материалы и оборудование, которые наносят вред окружающей среде.

На этапе строительства Группа проводит регулярный мониторинг финансируемых проектов, оценку соответствия выполняемых работ проектной документации. Кроме того, осуществляется мониторинг открытых источников, в том числе оценка выявленных органами государственного технического надзора нарушений требований экологической безопасности.

30. Анализ сроков погашения активов и обязательств

В таблицах ниже представлен анализ активов и обязательств по ожидаемым срокам до погашения с отчетной даты по состоянию на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года. Потоки денежных средств по выпущенным облигациям с ипотечным покрытием обусловлены потоками по закладным, выступающими обеспечением по указанным ценным бумагам, а также потоками по прочим ипотечным активам, обеспеченным закладными. Просроченные суммы по кредитам клиентам отражают только просроченные платежи и не включает в себя полную балансовую стоимость соответствующих кредитов.

	<i>До востребования и менее 1 месяца</i>	<i>От 1 до 3 месяцев</i>	<i>От 3 месяцев до 1 года</i>	<i>От 1 года до 5 лет</i>	<i>От 5 до 10 лет</i>	<i>От 10 до 15 лет</i>	<i>Свыше 15 лет</i>	<i>Просро- ченные</i>	<i>Без срока погашения</i>	<i>Балансовая стоимость</i>
Активы										
Денежные средства и их эквиваленты	123 700	122 666	-	-	-	-	-	-	-	246 366
Средства в финансовых учреждениях	13 239	-	-	-	-	-	-	-	-	13 239
Инвестиционные ценные бумаги	593 677	9	252	1 524	765	8 860	-	-	742	605 829
Кредиты клиентам	200 039	261 568	828 135	2 431 689	964 126	245 163	370 657	16 889	-	5 318 266
Инвестиции в ассоциированные компании	-	-	-	-	-	-	-	-	-	35
Инвестиционная недвижимость	-	-	-	-	-	-	-	-	132 558	132 558
Основные средства и нематериальные активы	-	-	-	-	-	-	-	-	25 454	25 454
Требования по текущему налогу на прибыль	-	30	-	-	-	-	-	-	-	30
Отложенные налоговые активы	-	-	-	-	-	-	-	-	7 010	7 010
Прочие активы	11 028	4 539	2 468	10 198	1 556	203	11	570	44 276	74 849
Итого активы	941 683	388 812	830 855	2 443 411	966 447	254 226	370 668	17 459	210 075	6 423 636
Обязательства										
Средства финансовых учреждений	253 026	183 238	75 203	-	-	-	-	-	-	511 467
Средства клиентов	306 770	245 124	427 371	464 558	1 520 857	-	-	-	-	2 964 680
Облигации выпущенные	25 161	154 384	415 159	1 135 261	509 414	89 976	31 709	-	-	2 361 064
Прочие заемные средства, в том числе:	247	660	8 198	9 156	9 460	2 964	16 398	-	-	47 083
<i>Обязательства по аренде</i>	<i>53</i>	<i>354</i>	<i>719</i>	<i>3 239</i>	<i>64</i>	<i>1</i>	<i>3</i>	-	-	<i>4 433</i>
Обязательства кредитного характера	1 149	294	3 778	14 486	981	49	16	-	-	20 753
Обязательства по текущему налогу на прибыль	-	1 839	-	-	-	-	-	-	-	1 839
Отложенные налоговые обязательства	-	-	-	-	-	-	-	-	3 184	3 184
Прочие обязательства	22 253	9 093	1 217	3 013	1 938	482	161	-	5 392	43 549
Итого обязательства	608 606	594 632	930 926	1 626 474	2 042 650	93 471	48 284	-	8 576	5 953 619
Чистая позиция по состоянию на	333 077	(205 820)	(100 071)	816 937	(1 076 203)	160 755	322 384	17 459	201 499	470 017
Накопленная нетто-позиция по состоянию на	333 077	127 257	27 186	844 123	(232 080)	(71 325)	251 059	268 518	470 017	



30. Анализ сроков погашения активов и обязательств (продолжение)

	<i>До востребования и менее 1 месяца</i>	<i>От 1 до 3 месяцев</i>	<i>От 3 месяцев до 1 года</i>	<i>От 1 года до 5 лет</i>	<i>От 5 до 10 лет</i>	<i>От 10 до 15 лет</i>	<i>Свыше 15 лет</i>	<i>Просро- ченные</i>	<i>Без срока погашения</i>	<i>Балансовая стоимость</i>
Активы										
Денежные средства и их эквиваленты	697 718	90 323	-	-	-	-	-	-	-	788 041
Средства в финансовых учреждениях	9 371	-	-	19 984	-	-	-	-	-	29 355
Инвестиционные ценные бумаги	329 891	-	41	858	139	3 255	-	-	-	334 184
Кредиты клиентам	185 449	275 226	524 814	1 798 527	952 755	185 355	283 420	14 899	-	4 220 445
Инвестиции в ассоциированные компании	-	-	-	-	-	-	-	-	132	132
Инвестиционная недвижимость	-	-	-	-	-	-	-	-	114 126	114 126
Основные средства и нематериальные активы	-	-	-	-	-	-	-	-	19 671	19 671
Требования по текущему налогу на прибыль	-	294	-	-	-	-	-	-	-	294
Отложенные налоговые активы	-	-	-	-	-	-	-	-	6 641	6 641
Прочие активы	5 758	6 906	5 517	6 855	1 583	28	2	625	28 319	55 593
Итого активы	1 228 187	372 749	530 372	1 826 224	954 477	188 638	283 422	15 524	168 889	5 568 482
Обязательства										
Средства финансовых учреждений	458 540	27 502	77 821	-	-	-	-	-	-	563 863
Средства клиентов	547 686	633 718	851 378	433 900	-	-	2	-	1 258	2 467 942
Облигации выпущенные	22 788	81 343	346 571	1 071 135	471 372	42 206	214	-	-	2 035 629
Прочие заемные средства, в том числе:	267	819	8 502	1 493	16 470	1	25 040	-	-	52 592
<i>Обязательства по аренде</i>	<i>1</i>	<i>439</i>	<i>444</i>	<i>1 033</i>	<i>79</i>	<i>1</i>	<i>6</i>	-	-	<i>2 003</i>
Обязательства кредитного характера	371	134	9 498	12 218	3 653	29	27	-	-	25 930
Обязательства по текущему налогу на прибыль	-	1 749	-	-	-	-	-	-	-	1 749
Отложенные налоговые обязательства	-	-	-	-	-	-	-	-	3 011	3 011
Прочие обязательства	23 039	2 543	1 880	2 299	-	-	-	-	8 169	37 930
Итого обязательства	1 052 691	747 808	1 295 650	1 521 045	491 495	42 236	25 283	-	12 438	5 188 646
Чистая позиция по состоянию на 31 декабря 2024 года	175 496	(375 059)	(765 278)	305 179	462 982	146 402	258 139	15 524	156 451	379 836
Накопленная нетто-позиция по состоянию на 31 декабря 2024 года	175 496	(199 563)	(964 840)	(659 661)	(196 679)	(50 277)	207 861	223 385	379 836	

Для снижения риска ликвидности Группа поддерживает отношения с контрагентами на финансовых рынках, чтобы при необходимости осуществлять привлечение средств в наиболее короткие сроки.

30. Анализ сроков погашения активов и обязательств (продолжение)

Анализ разниц в сроках погашения не отражает исторической стабильности средств на текущих счетах, возврат которых традиционно происходил в течение более длительного периода, чем договорные сроки. Эти остатки включены в таблицах в ожидаемых суммах. Группа предполагает, что потребуется исполнение не всех договорных обязательств кредитного характера до окончания срока их действия. Для снижения риска ликвидности Группа поддерживает отношения с контрагентами на финансовых рынках, чтобы при необходимости осуществлять привлечение средств в наиболее короткие сроки. Помимо этого, Группа в случае необходимости может привлекать средства от акционера и его дочерних компаний.

Группа ожидает, что потребуется исполнение не всех договорных обязательств кредитного характера до окончания срока их действия.

31. Оценка справедливой стоимости

Для целей определения и раскрытия информации о справедливой стоимости финансовых инструментов и инвестиционной недвижимости Группа использует следующую иерархическую структуру исходных данных:

- ▶ Уровень 1: нескорректированные котировки на активных рынках по идентичным активам или обязательствам;
- ▶ Уровень 2: модели оценки, для которых все исходные данные, оказывающие существенное влияние на отражаемую в финансовой отчетности сумму справедливой стоимости, прямо или косвенно основываются на информации, наблюдаемой на рынке;
- ▶ Уровень 3: модели оценки, использующие исходные данные, оказывающие существенное влияние на отражаемую в финансовой отчетности сумму справедливой стоимости, которые не основываются на информации, наблюдаемой на рынке.

Ответственные подразделения определяют подходы, порядок и периодичность оценки справедливой стоимости активов и обязательств.

Группа на регулярной основе определяет справедливую стоимость для некотируемых ценных бумаг, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, и ценных бумаг, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, некотируемых производных финансовых инструментов, корпоративных кредитов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, инвестиционной недвижимости, для оценки долгосрочных активов, предназначенных для продажи, или в случае обесценения актива или обязательства.

На каждую отчетную дату Группа анализирует изменения стоимости активов и обязательств, в отношении которых согласно учетной политике Группы и внутренним нормативным документам требуется переоценка. Для целей данного анализа Группа проверяет основные исходные данные, использованные при предыдущей оценке, сопоставляя информацию в оценочных расчетах с договорами и прочими параметрами, предусмотренными внутренними методиками Группы.

Порядок и периодичность определения справедливой стоимости финансовых инструментов регламентируется внутренними документами Группы.

Для недвижимости в части зданий, сооружений и земельных участков надежным источником для определения справедливой стоимости Группа признает отчет независимого оценщика, имеющего соответствующую профессиональную квалификацию и опыт по проведению оценки.

Группа производит переоценку офисной недвижимости, а также жилой недвижимости, полученной в результате обращения взыскания при наличии соответствующего решения Комиссии по классификации имущества с привлечением соответствующего подразделения Группы или независимого оценщика.

В случае активов и обязательств, которые признаются в финансовой отчетности по справедливой стоимости на периодической основе, Группа определяет факт перевода между уровнями источников иерархии, повторно анализируя классификацию (на основании исходных данных самого нижнего уровня, которые являются значимыми для оценки справедливой стоимости в целом) на конец каждого отчетного периода.



31. Оценка справедливой стоимости (продолжение)

В таблицах ниже представлен анализ балансовой и справедливой стоимости финансовых инструментов, офисной и инвестиционной недвижимости и земли в разрезе уровней иерархии источников справедливой стоимости по состоянию на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года:

	Уровень 1	Уровень 2	Уровень 3	Итого справед- ливая стоимость	Балансовая стоимость	Неприз- нанный/ (расход)/ доход
Активы, оцениваемые по справедливой стоимости						
Кредиты и займы, оцениваемые по справедливой стоимости	-	-	521 968	521 968	521 968	-
Инвестиционные ценные бумаги	586 387	16 547	736	603 670	603 670	-
Инвестиционная недвижимость	-	-	132 558	132 558	132 558	-
Офисная недвижимость и земля	-	-	1 277	1 277	1 277	-
Прочие финансовые активы	-	1 843	3 324	5 167	5 167	-
Активы, справедливая стоимость которых раскрывается						
Денежные средства и их эквиваленты	4 353	242 013	-	246 366	246 366	-
Средства в финансовых учреждениях	-	13 239	-	13 239	13 239	-
Инвестиционные ценные бумаги	2 233	-	-	2 233	2 159	74
Кредиты, клиентам, в т.ч. <i>Ипотечное жилищное кредитование физических лиц</i>	-	-	4 707 560	4 707 560	4 796 298	(88 738)
<i>Финансирование жилищного строительства и арендного жилья</i>	-	-	2 606 351	2 606 351	2 665 473	(59 122)
Прочие кредиты и займы	-	-	1 369 966	1 369 966	1 374 430	(4 464)
Прочие финансовые активы	-	-	731 243	731 243	756 395	(25 152)
Прочие финансовые активы	-	-	23 732	23 732	23 732	-
Итого финансовые активы, инвестиционная и офисная недвижимость и земля на 31 декабря 2025 года	592 973	273 642	5 391 155	6 257 770	6 346 434	(88 664)
Обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости						
Прочие финансовые обязательства	10 619	865	4 867	16 351	16 351	-
Облигации выпущенные	-	488	-	488	488	-
Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается						
Средства финансовых учреждений	-	511 309	-	511 309	511 467	158
Средства клиентов, в т.ч. <i>Средства юридических лиц</i>	-	-	2 966 996	2 966 996	2 964 680	(2 316)
<i>Средства физических лиц</i>	-	-	1 440 666	1 440 666	1 438 907	(1 759)
Облигации выпущенные	-	-	1 526 330	1 526 330	1 525 773	(557)
Прочие заемные средства	338 090	446 479	1 507 982	2 292 551	2 360 576	68 025
Прочие финансовые обязательства	-	37 340	-	37 340	47 083	9 743
Прочие финансовые обязательства	-	-	12 114	12 114	12 114	-
Итого финансовые обязательства на 31 декабря 2025 года	348 709	996 481	4 491 959	5 837 149	5 912 759	75 610



31. Оценка справедливой стоимости (продолжение)

	Уровень 1	Уровень 2	Уровень 3	Итого справед- ливая стоимость	Балансовая стоимость	Неприз- нанный (расход)/ доход
Активы, оцениваемые по справедливой стоимости						
Кредиты и займы, оцениваемые по справедливой стоимости	-	-	421 071	421 071	421 071	-
Инвестиционные ценные бумаги	308 934	24 851	-	333 785	333 785	-
Инвестиционная недвижимость	-	-	114 126	114 126	114 126	-
Офисная недвижимость и земля	-	-	1 249	1 249	1 249	-
Прочие финансовые активы	-	211	628	839	839	-
Активы, справедливая стоимость которых раскрывается						
Денежные средства и их эквиваленты	3 616	784 425	-	788 041	788 041	-
Средства в финансовых учреждениях	-	29 355	-	29 355	29 355	-
Инвестиционные ценные бумаги	399	-	-	399	399	-
Кредиты клиентам, в т.ч.	-	-	3 497 278	3 497 278	3 799 374	(302 096)
<i>Ипотечное жилищное кредитование физических лиц</i>	-	-	2 003 739	2 003 739	2 245 089	(241 350)
<i>Финансирование жилищного строительства и арендного жилья</i>	-	-	1 056 723	1 056 723	1 064 845	(8 122)
<i>Прочие кредиты и займы</i>	-	-	436 816	436 816	489 440	(52 624)
Прочие финансовые активы	-	-	26 662	26 662	26 662	-
Итого финансовые активы, инвестиционная и офисная недвижимость и земля на 31 декабря 2024 года	312 949	838 842	4 061 014	5 212 805	5 514 901	(302 096)
Обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости						
Прочие финансовые обязательства	12 351	-	1 920	14 271	14 271	-
Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается						
Средства финансовых учреждений	-	563 863	-	563 863	563 863	-
Средства клиентов, в т.ч.	-	-	2 432 906	2 432 906	2 467 942	35 036
<i>Средства юридических лиц</i>	-	-	1 353 484	1 353 484	1 351 663	(1 821)
<i>Средства физических лиц</i>	-	-	1 079 422	1 079 422	1 116 279	36 857
Облигации выпущенные	86 571	400 973	1 234 695	1 722 239	2 035 629	313 390
Прочие заемные средства	-	42 835	-	42 835	52 592	9 757
Прочие финансовые обязательства	-	-	9 336	9 336	9 336	-
Итого финансовые обязательства на 31 декабря 2024 года	98 922	1 007 671	3 678 857	4 785 450	5 143 633	358 183

Переводы между 1 и 2 уровнями справедливой стоимости

	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Из уровня 1 в уровень 2		
Инвестиционные ценные бумаги	12 710	6 908
Из уровня 2 в уровень 1		
Инвестиционные ценные бумаги	31 734	6 552

Переводы из уровня 2 в уровень 1 (из уровня 1 в уровень 2) произошли ввиду того, что рынки определенных финансовых активов стали (перестали быть) активными в течение периода.

31. Оценка справедливой стоимости (продолжение)

Методики оценки справедливой стоимости

Финансовые инструменты, не отраженные по справедливой стоимости

В случае финансовых активов и финансовых обязательств, которые являются ликвидными или имеют короткий срок погашения, допускается, что их справедливая стоимость приблизительно равна балансовой стоимости.

В случае котируемых на бирже долговых инструментов справедливая стоимость основана на объявленных рыночных ценах. В случае некотируемых долговых инструментов используется модель дисконтированных денежных потоков по текущей процентной ставке с учетом оставшегося периода времени до погашения для долговых инструментов с аналогичными условиями и кредитным риском, либо индикативные котировки уполномоченных операторов рынка, скорректированные экспертным суждением.

Справедливая стоимость всех прочих финансовых активов и обязательств определяется путем использования методов дисконтирования потоков денежных средств на основании предполагаемых будущих потоков денежных средств и ставок дисконтирования по аналогичным инструментам по состоянию на отчетную дату. При использовании методов дисконтирования потоков денежных средств оценка будущих потоков денежных средств базируется на модельных данных, получаемых по модели денежных потоков, а в качестве набора ставок дисконтирования используется кривая бескупонной доходности, скорректированная на кредитный спред по аналогичным инструментам по состоянию на отчетную дату.

Допускается, что справедливая стоимость кредитов, выданных в рамках субсидирования ипотеки, процентные доходы по которым уплачиваются по плавающей ставке, привязанной к ключевой ставке, приблизительно равна их балансовой стоимости.

Финансовые инструменты и нефинансовые активы, отраженные по справедливой стоимости

Ниже приводится описание методов определения справедливой стоимости финансовых инструментов и нефинансовых активов, которые отражаются по справедливой стоимости при помощи методик оценки. Они включают в себя оценку Группой допущений, которые могли бы использоваться участником рынка при определении стоимости инструментов.

Инвестиционные ценные бумаги

Инвестиционные ценные бумаги, стоимость которых определяется при помощи методики оценки, представлены главным образом ценными бумагами, по которым отсутствуют активные торги. Стоимость этих активов определяется с использованием методик оценки, для которых все, либо часть существенных исходных данных прямо или косвенно наблюдаются на рынке, а часть является ненаблюдаемыми.

Кредиты клиентам, оцениваемые по справедливой стоимости

Справедливая стоимость кредитов клиентам определяется на основании модели дисконтирования денежных потоков. Модель использует ряд наблюдаемых и ненаблюдаемых на рынке входящих данных, примерами которых являются ставка дисконтирования и кредитный спред.

Инвестиционная и офисная недвижимость и земля

Инвестиционная и офисная недвижимость и земля оцениваются с использованием сравнительного и доходного подхода, основными допущениями которых являются ставка капитализации, ставка аренды за квадратный метр за год и цены за квадратный метр.

Изменения в категории активов и обязательств уровня 3, оцененных по справедливой стоимости

В таблице ниже представлена сверка признанных на начало и конец отчетного периода сумм по активам и обязательствам уровня 3, которые учитываются по справедливой стоимости:



31. Оценка справедливой стоимости (продолжение)

	<i>Производные финансовые активы и обязатель- ства (нетто)</i>	<i>Инвести- ционные ценные бумаги</i>	<i>Кредиты клиентам</i>	<i>Инвести- ционная недвижи- мость</i>	<i>Офисная недвижи- мость и земля</i>	<i>Итого</i>
1 января 2024 года	(3 847)	599	291 767	67 823	1 215	357 557
Приобретение	145	-	205 913	43 999	-	250 057
Погашение/выбытие	1 001	(134)	(119 084)	(443)	-	(118 660)
Перевод из Уровня 3	-	(553)	-	-	-	(553)
Процентные доходы, отраженные в обобщенном консолидированном отчете о прибылях и убытках	-	18	48 953	-	-	48 971
Переоценка, отраженная в обобщенном консолидированном отчете о прибылях и убытках	1 409	70	(6 478)	2 747	-	(2 252)
Переоценка, отраженная в обобщенном прочем совокупном доходе	-	-	-	-	34	34
Амортизация, отраженная в обобщенном консолидированном отчете о прибылях и убытках	-	-	-	-	-	-
31 декабря 2024 года	(1 292)	-	421 071	114 126	1 249	535 154
1 января 2025 года	(1 292)	-	421 071	114 126	1 249	535 154
Приобретение	1 402	736	194 541	15 404	-	212 083
Погашение/выбытие	(1 477)	-	(153 957)	(1 170)	-	(156 604)
Перевод в Уровень 3	152	-	-	-	-	152
Перевод из Уровня 3	(220)	-	-	-	-	(220)
Процентные доходы, отраженные в обобщенном консолидированном отчете о прибылях и убытках	-	-	77 097	-	-	77 097
Переоценка, отраженная в обобщенном консолидированном отчете о прибылях и убытках	(108)	-	(16 784)	4 198	(19)	(12 713)
Переоценка, отраженная в обобщенном прочем совокупном доходе	-	-	-	-	47	47
Амортизация, отраженная в обобщенном консолидированном отчете о прибылях и убытках	-	-	-	-	-	-
31 декабря 2025 года	(1 543)	736	521 968	132 558	1 277	654 996

31. Оценка справедливой стоимости (продолжение)

Значительные ненаблюдаемые исходные данные

В таблице ниже представлена количественная информация о значительных ненаблюдаемых исходных данных, используемых при оценке справедливой стоимости финансовых инструментов и инвестиционной недвижимости, классифицированных в рамках уровня 3 иерархии источников справедливой стоимости по состоянию на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года:

Финансовые активы/обязательства	Балансовая стоимость на 31.12.2025	Методики оценки	Ненаблюдаемые исходные данные	Значение/диапазон значений
Кредиты на финансирование жилищного строительства	505 267	Дисконтированные потоки	Кредитный спред/ стоимость риска	0,9%-4,7%/0,8%-100%
Кредиты на финансирование арендного жилья	2 643	Дисконтированные потоки	Кредитный спред	1,4%
Прочие кредиты клиентам (кредиты юридическим лицам)	13 330	Дисконтированные потоки	Кредитный спред/ стоимость риска	3,1%-4,5%/0,8%-100%
Прочие кредиты клиентам (кредиты юридическим лицам)	728	Доходный подход	Ставка дисконтирования/размер покрытия в рамках банкротного сценария	26,6%/28,5-79,2%
Прочие финансовые активы	3 324	Дисконтированные потоки/экспертный расчет	Кредитный спред / ставка дисконтирования	1,1%/0
Инвестиционная недвижимость	132 558	Дисконтированные потоки	Ставка дисконтирования/стоимость реализации	14,1 - 20,1 / 118 - 530 тыс. руб. за 1 кв. м.
Прочие финансовые обязательства	(4 867)	Дисконтированные потоки	Кредитный спред	1,1%
Ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	736	Экспертный расчет		Эффект от изменения ненаблюдаемых данных является несущественным

Финансовые активы/обязательства	Балансовая стоимость на 31.12.2024	Методики оценки	Ненаблюдаемые исходные данные	Значение/диапазон значений
Кредиты на финансирование жилищного строительства	410 206	Дисконтированные потоки	Кредитный спред/ стоимость риска	1,2%-3,5%/0,8%-100%
Кредиты на финансирование арендного жилья	2 354	Дисконтированные потоки	Кредитный спред	1,8%
Прочие кредиты клиентам (кредиты юридическим лицам)	7 785	Дисконтированные потоки	Ставка дисконтирования	20,2%-70,5%
Прочие кредиты клиентам (кредиты юридическим лицам)	726	Доходный подход	Ставка дисконтирования/размер покрытия в рамках банкротного сценария	29,7%/28,5-79,2%
Прочие финансовые активы	628	Дисконтированные потоки/Экспертный расчет	Кредитный спред/ Прогнозный ставка	3,94%/19,96%-21,28%
Инвестиционная недвижимость	114 126	Дисконтированные потоки	Ставка дисконтирования/стоимость реализации	14,8 - 18,8/108 - 509 тыс. руб. за 1 кв. м.
Прочие финансовые обязательства	(1 920)	Дисконтированные потоки	Кредитный спред	3,9%

**31. Оценка справедливой стоимости (продолжение)****Анализ чувствительности справедливой стоимости кредитов клиентам, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток**

31 декабря 2025 года		Стоимость риска		
		-1%	-	+1%
Кредитный спрэд	+1,5%	507 002	504 549	493 650
	-	523 815	521 240	509 742
	-1,5%	541 560	538 856	526 740

31 декабря 2024 года		Стоимость риска		
		-1%	-	+1%
Кредитный спрэд	+1,5%	408 027	406 106	396 989
	-	422 377	420 345	410 673
	-1,5%	437 536	435 367	425 213

31 декабря 2025 года		Размер покрытия требований имуществом заемщика		
		-10%	-	+10%
Ставка дисконтирования	1,5%	608	714	820
	-	621	728	836
	-1,5%	634	743	853

31 декабря 2024 года		Размер покрытия требований имуществом заемщика		
		-10%	-	+10%
Ставка дисконтирования	+1,5%	576	718	861
	-	583	726	871
	-1,5%	589	735	881

Анализ чувствительности справедливой стоимости прочих финансовых активов и обязательств

31 декабря 2025 года		Кредитный спрэд		
		-1%	-	+1%
Кривая бескупонной доходности	-1%	(1 891)	(1 863)	(1 836)
	-	(2 137)	(1 836)	(2 071)
	+1%	(2 271)	(2 234)	(2 198)

31 декабря 2024 года		Кредитный спрэд		
		-1%	-	+1%
Кривая бескупонной доходности	-1%	(1 360)	(1 340)	(1 320)
	-	(1 536)	(1 512)	(1 489)
	+1%	(1 633)	(1 606)	(1 580)

31 декабря 2025 года		Изменение ставки дисконтирования		
		-1%	-	+1%
Ставка дисконтирования		310	293	277

31 декабря 2024 года		Изменение ставки дисконтирования		
		-1%	-	+1%
Ставка дисконтирования		97	220	339

Анализ чувствительности справедливой стоимости инвестиционной недвижимости

31 декабря 2025 года		Стоимость реализации апартментов/квартир		
		-10%	-	+10%
Ставка дисконтирования на период строительства	+1,5%	98 361	103 561	108 763
	-	99 255	104 563	109 874
	-1,5%	100 196	105 618	111 044

31 декабря 2024 года		Стоимость реализации апартментов/квартир		
		-10%	-	+10%
Ставка дисконтирования на период строительства	+1,5%	65 594	70 347	75 100
	-	66 457	71 311	76 176
	-1,5%	67 381	72 341	77 300

**31. Оценка справедливой стоимости (продолжение)**

31 декабря 2025 года		Ставка аренды		
		-10%	-	+10%
Ставка дисконтирования на период строительства	+1,5%	1 260	1 310	1 350
	-	1 280	1 330	1 370
	-1,5%	1 300	1 350	1 400

31 декабря 2024 года		Ставка аренды		
		-10%	-	+10%
Ставка дисконтирования на период строительства	+1,5%	1 872	1 947	2 021
	-	1 903	1 979	2 056
	-1,5%	1 934	2 013	2 092

Основные показатели, используемые для расчета справедливой стоимости инвестиционной недвижимости*Ставка дисконтирования инвестиционной недвижимости*

	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Арендное жилье	14,1 - 20,1	14,8 - 18,8

Расчетная цена продажи инвестиционной недвижимости

Проект, тысяч рублей за 1 кв. м.	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Арендное жилье	118 - 530	118 - 509

Ставка аренды офисных помещений

Проект, ставка аренды офисных помещений за 1 кв. м. в год	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Юниты (без НДС и коммунальных услуг)	26 053	28 480
Ритейл (без НДС и коммунальных услуг)	2 560	2 913

Анализ чувствительности справедливой стоимости офисной недвижимости и земли

31 декабря 2025 года		Торг		
		-5%	-	+5%
Ставка капитализации	+1%	1 121	1 176	1 237
	-	1 203	1 277	1 343
	-1%	1 303	1 400	1 473

31 декабря 2024 года		Торг		
		-5%	-	+5%
Ставка капитализации	+1%	1 096	1 150	1 204
	-	1 190	1 249	1 308
	-1%	1 305	1 369	1 434

Торг представляет собой изменения ставок аренды и расчетной стоимости квадратного метра.

Данные вариации в текущей рыночной ситуации отражают наиболее вероятные сценарии изменения стоимости, учитывая принятые в объектах ставки капитализации, а также входящую информацию по использованным аналогам.

32. Операции со связанными сторонами

В соответствии с МСФО (IAS) 24 «Раскрытие информации о связанных сторонах», связанными считаются стороны, одна из которых имеет возможность контролировать или в значительной степени влиять на операционные и финансовые решения другой стороны. При решении вопроса о том, являются ли стороны связанными, принимается во внимание содержание взаимоотношений сторон, а не только их юридическая форма.

Российская Федерация через федеральные органы исполнительной власти, государственные агентства и прочие организации напрямую и косвенно контролирует или оказывает существенное влияние на значительное число предприятий. Операции с данными организациями представлены как операции со связанными сторонами. Группа в процессе своей ежедневной деятельности совершает с данными организациями следующие операции: размещение средств в межбанковские и прочие депозиты, операции РЕПО, предоставление кредитов и прием средств во вклады, выпуск гарантий, расчетно-кассовое обслуживание и привлечение заемных средств. Группа также осуществляет операции по продаже/покупке ценных бумаг связанных сторон. Операции со связанными сторонами осуществляются Группой на рыночных условиях.

Группа раскрывает операции с государственными учреждениями и компаниями, связанными с государством, которые заключены на нерыночных условиях и оказывают существенное влияние на обобщенную консолидированную финансовую отчетность Группы: привлеченные кредиты от регулятора, полученные в рамках программы поддержки кредитования субъектов малого и среднего предпринимательства; займы, обеспеченные залогом; кредиты, полученные на цели финансирования (рефинансирования) в рамках программы развития рынка аренды предназначенного для проживания граждан недвижимого имущества, по ставке ниже рыночной (примечание 22).

Общий размер вознаграждения ключевого руководства Группы за двенадцать месяцев, закончившихся 31 декабря 2025 года, включая заработную плату (в том числе отчисления на социальные взносы), переменное вознаграждение, другие компенсации, а также поощрение отдельных сотрудников по программе долгосрочной мотивации составили 1 573 млн рублей (за двенадцать месяцев, закончившихся 31 декабря 2024 года: 369 млн рублей). По состоянию на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года к ключевому руководству Группы относятся члены Наблюдательного совета и Правления ПАО ДОМ.РФ.

33. Неконтрольные доли участия

В таблице ниже представлено изменение неконтрольных долей участия за 2025 год и 2024 год:

	<i>Компания Группы</i>
1 января 2024 года	366
Прибыль, отнесенная на неконтрольные доли участия в течение года	136
Выбытие неконтрольной доли	(276)
31 декабря 2024 года	226
Прибыль, отнесенная на неконтрольные доли участия в течение года	126
31 декабря 2025 года	352

По состоянию на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года неконтрольные доли участия относятся к компании Группы, которая занимается производством инженерно-технического оборудования. По состоянию на 31 декабря 2025 года неконтрольная доля участия составляет 7,83% (31 декабря 2024 года: 7,83%).

В таблице ниже представлена информация о чистых активах компании Группы:

	<i>31 декабря 2025 года</i>	<i>31 декабря 2024 года</i>
Денежные средства и их эквиваленты	1 088	1 407
Прочие кредиты и займы	7 976	5 314
Инвестиции в ассоциированные компании	35	132
Основные средства и нематериальные активы	4 323	3 016
Отложенные налоговые активы	1 071	746
Прочие активы	9 487	9 427
Итого активы	23 980	20 042
Прочие заемные средства	9 028	7 824
Оценочные обязательства	490	387
Обязательства по текущему налогу на прибыль	282	79
Прочие обязательства	7 571	6 749
Итого обязательства	17 371	15 039
Чистые активы	6 609	5 003

34. Переданные финансовые активы и взаимозачет

В таблице ниже отражены переданные финансовые активы и заложенные активы:

	<i>Текущая стоимость актива/обеспечения, связанного с обязательством</i>		<i>31 декабря 2025 года</i>				
	<i>Текущая стоимость актива</i>	<i>Обеспечение</i>	<i>Текущая стоимость связанного обязательства/обеспечения</i>				<i>Облигации выпущенные</i>
			<i>Средства финансовых учреждений</i>	<i>Прочие заемные средства</i>	<i>Прочие обязательства</i>	<i>Обеспечение</i>	
Денежные средства и их эквиваленты	50 311	20 941	6 740	4 069	10 619	53 704	-
Инвестиционные ценные бумаги	145 573	-	193 514	-	-	-	-
Кредиты клиентам	1 833 469	2 731	-	2 731	-	-	2 004 203
Закладные по ипотечным жилищным кредитам	1 381 384	2 731	-	2 731	-	-	1 530 752
Прочие ипотечные активы, обеспеченные закладными	452 085	-	-	-	-	-	473 451
Итого	2 029 353	23 672	200 254	6 800	10 619	53 704	2 004 203

	<i>Текущая стоимость актива/обеспечения, связанного с обязательством</i>		<i>31 декабря 2024 года</i>				
	<i>Текущая стоимость актива</i>	<i>Обеспечение</i>	<i>Текущая стоимость связанного обязательства/обеспечения</i>				<i>Облигации выпущенные</i>
			<i>Средства финансовых учреждений</i>	<i>Прочие заемные средства</i>	<i>Прочие обязательства</i>	<i>Обеспечение</i>	
Денежные средства и их эквиваленты	310 904	129 426	107 687	6 986	12 351	307 551	-
Инвестиционные ценные бумаги	164 034	-	188 271	-	-	-	-
Кредиты клиентам	1 527 927	6 914	12 022	6 914	-	-	1 658 234
Закладные по ипотечным жилищным кредитам	1 046 279	6 914	-	6 914	-	-	1 167 378
Прочие ипотечные активы, обеспеченные закладными	467 011	-	-	-	-	-	490 856
Прочие кредиты и займы юридическим лицам	14 637	-	12 022	-	-	-	-
Итого	2 002 865	136 340	307 980	13 900	12 351	307 551	1 658 234

Подробная информация по финансовым активам, которые были переданы таким образом, что часть либо все переданные финансовые активы не удовлетворяют критериям прекращения признания, и связанным обязательствам приведена в примечаниях 12, 14, 15, 19, 21, 22, 24.

34. Переданные финансовые активы и взаимозачет (продолжение)

Ниже представлены финансовые активы и обязательства, которые не приводят к взаимозачету в обобщенном консолидированном отчете о финансовом положении:

	<i>Признанные финансовые активы/ обязательства</i>	<i>Связанные суммы, взаимозачет которых не был произведен в обобщенном консолидированном отчете о финансовом положении</i>	<i>Чистая сумма</i>
31 декабря 2025 года			
		<i>Финансовые инструменты</i>	
Инвестиционные ценные бумаги	209 978	(200 254)	9 724
Средства финансовых учреждений	200 254	(200 254)	-

	<i>Признанные финансовые активы/ обязательства</i>	<i>Связанные суммы, взаимозачет которых не был произведен в обобщенном консолидированном отчете о финансовом положении</i>	<i>Чистая сумма</i>
31 декабря 2024 года			
		<i>Финансовые инструменты</i>	
Инвестиционные ценные бумаги	197 115	(188 271)	8 844
Кредиты клиентам	14 637	(12 022)	2 615
Средства финансовых учреждений	307 980	(307 980)	-

По состоянию на 31 декабря 2025 года КСУ, полученные в рамках сделок обратного «репо», номинальной стоимостью 6 740 млн рублей (31 декабря 2024 года: 107 687 млн рублей), активы по которым отражены в составе статьи «Денежные средства и их эквиваленты» (примечание 12), являются обеспечением по сделкам прямого «репо», обязательства по которым отражены в составе статьи «Средства финансовых учреждений» (примечание 19).

КСУ выдаются взамен внесения ценных бумаг и денежных средств в имущественный пул участниками рынка «репо» с КСУ на Московской Бирже. Данный инструмент позволяет динамически управлять имуществом, обеспечивающим сделки «репо». Группа продолжает признавать на балансе внесенные в пул ценные бумаги, а КСУ не признаются в качестве актива.

35. Изменения в обязательствах, относящихся к финансовой деятельности

	<i>Прим.</i>	<i>Облигации выпущенные</i>	<i>Обязательства по договорам аренды</i>	<i>Прочие заемные средства</i>	<i>Итого обязательства по финансовой деятельности</i>
1 января 2024 года		1 672 647	2 763	47 008	1 722 418
Поступления от выпуска/получение прочих заемных средств		729 027	553	6 029	735 609
Погашение		(304 670)	(1 429)	(1 650)	(307 749)
Прекращение признания		-	(166)	-	(166)
Прочие неденежные изменения		(61 375)	282	(798)	(61 891)
31 декабря 2024 года		2 035 629	2 003	50 589	2 088 221
Поступления от выпуска/получение прочих заемных средств		808 973	3 378	2 253	814 604
Погашение		(449 962)	(1 357)	(8 149)	(459 468)
Прекращение признания		-	(9)	-	(9)
Прочие неденежные изменения		(33 576)	418	(2 043)	(35 201)
31 декабря 2025 года	21, 22	2 361 064	4 433	42 650	2 408 147

Статья «Прочие неденежные изменения» включает эффект изменения финансовых обязательств в результате приобретения инвестиционной недвижимости с отсрочкой платежа, признания и амортизации дохода от первоначального признания, а также эффект начисленных, но еще не выплаченных процентов по выпущенным долговым ценным бумагам и прочим заемным средствам. Группа классифицирует выплаченные проценты как денежные потоки от операционной деятельности.

36. Основные принципы учетной политики

Основа консолидации

Дочерние компании, т.е. компании Группы, в которых ДОМ.РФ принадлежит более половины голосующих акций (долей) в уставном капитале, или контроль над деятельностью которых ДОИМ.РФ осуществляет на иных основаниях, консолидируются. Консолидация дочерних компаний начинается с даты перехода к ДОМ.РФ контроля над ними и прекращается с даты потери контроля. ДОМ.РФ рассматривает все факты и обстоятельства при оценке того, обладает она контролем над объектом инвестиций или нет. ДОМ.РФ обладает контролем над объектом инвестиций только в том случае, если:

- ▶ обладает полномочиями в отношении объекта инвестиций;
- ▶ подвергается рискам, связанным с переменным доходом от участия в объекте инвестиций, или имеет право на получение такого дохода;
- ▶ имеет возможность использовать свои полномочия в отношении объекта инвестиций с целью оказания влияния на величину дохода инвестора.

Все операции между компаниями Группы, а также остатки и нереализованная прибыль по таким операциям, исключаются полностью; нереализованные убытки также исключаются, кроме случаев, когда соответствующая операция свидетельствует об обесценении передаваемого актива. При необходимости в учетную политику дочерних компаний вносятся изменения для приведения ее в соответствие с учетной политикой ДОМ.РФ.

Для каждой сделки по объединению бизнеса Группа оценивает неконтрольную долю участия в приобретаемой компании, которая предоставляет своим владельцам право на пропорциональную долю в чистых активах компании в случае ее ликвидации, либо по справедливой стоимости, либо по пропорциональной доле в идентифицируемых чистых активах приобретаемой компании. Изменение доли участия в дочерней компании без потери контроля учитывается как операция с капиталом. Убытки дочерней компании относятся на неконтрольную долю участия даже в том случае, если это приводит к отрицательному сальдо.

В случае, если вложения в уставный капитал дочернего предприятия классифицируются в качестве финансового обязательства, неконтролирующая доля участия учитывается в составе финансовых обязательств Группы, а ее изменение учитывается в составе обобщенного консолидированного отчета о прибылях и убытках.

Если ДОМ.РФ утрачивает контроль над дочерней компанией, она прекращает признание активов и обязательств дочерней компании (в том числе относящегося к ней гудвилла), балансовой стоимости неконтрольной доли участия, накопленных курсовых разниц, отраженных в капитале; признает справедливую стоимость полученного вознаграждения, справедливую стоимость оставшейся инвестиции, образовавшийся в результате операции излишек или дефицит - в составе прибыли или убытка; переклассифицирует долю материнской компании в компонентах, ранее признанных в составе прочего совокупного дохода, в состав прибыли или убытка.

Учет присоединения компаний, находящихся под общим контролем, ведется следующим образом: активы и обязательства присоединяемых компаний учитываются по их балансовой стоимости на дату передачи, скорректированной в соответствии с учетной политикой Группы. Разница между общей балансовой стоимостью чистых активов и суммой выплаченного вознаграждения, учитывается как корректировка собственных средств. Статьи собственных средств присоединяемых компаний добавляются к аналогичным статьям собственных средств Группы, за исключением акционерного капитала, который отражается в составе нераспределенной прибыли. Сравнительные данные за предыдущие периоды не корректируются, а результаты деятельности приобретенной компании включаются в обобщенную консолидированную финансовую отчетность с даты получения контроля над ней.

Инвестиции в ассоциированные компании

Инвестиции в ассоциированные компании учитываются по методу долевого участия и первоначально отражаются по стоимости приобретения, включающей гудвилл. Последующие изменения в балансовой стоимости отражают изменения доли Группы в чистых активах ассоциированной компании, произошедшие после приобретения. Доля Группы в прибылях и убытках ассоциированных компаний отражается в составе прибыли или убытка, а ее доля в изменениях фондов отражается в прочем совокупном доходе. Однако, если доля Группы в убытках ассоциированной компании равна или превышает ее долю участия, Группа не признает дальнейших убытков, за исключением случаев, когда Группа обязана осуществлять платежи ассоциированной компании или от их имени. Нереализованная прибыль по операциям между Группой и ее ассоциированными компаниями исключается в части, соответствующей доле Группы в ассоциированных компаниях; нереализованные убытки также исключаются, кроме тех случаев, когда соответствующая операция свидетельствует об обесценении переданного актива.

36. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Оценка справедливой стоимости

Группа оценивает такие финансовые инструменты, как инвестиционные ценные бумаги, производные инструменты, и такие нефинансовые активы, как инвестиционная недвижимость и офисная недвижимость и земля по справедливой стоимости на каждую отчетную дату. Информация о справедливой стоимости финансовых инструментов, оцениваемых по амортизированной стоимости, раскрывается в примечании 31.

У Группы должен быть доступ к основному или наиболее благоприятному рынку. Справедливая стоимость актива или обязательства оценивается с использованием допущений, которые использовались бы участниками рынка при определении цены актива или обязательства, при этом предполагается, что участники рынка действуют в своих лучших интересах. Оценка справедливой стоимости нефинансового актива учитывает возможность участника рынка генерировать экономические выгоды от использования актива наилучшим и наиболее эффективным образом или его продажи другому участнику рынка, который будет использовать данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

Группа использует такие методики оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

Все активы и обязательства, справедливая стоимость которых оценивается или раскрывается в финансовой отчетности, классифицируются в рамках описанной ниже иерархии источников справедливой стоимости на основании исходных данных самого нижнего уровня, которые являются значимыми для оценки справедливой стоимости в целом:

- ▶ Уровень 1 – рыночные котировки цен на активном рынке по идентичным активам или обязательствам (без каких-либо корректировок).
- ▶ Уровень 2 – модели оценки, в которых существенные для оценки справедливой стоимости исходные данные, относящиеся к наиболее низкому уровню иерархии, являются прямо или косвенно наблюдаемыми на рынке.
- ▶ Уровень 3 – модели оценки, в которых существенные для оценки справедливой стоимости исходные данные, относящиеся к наиболее низкому уровню иерархии, не являются наблюдаемыми на рынке.

В случае активов и обязательств, которые признаются в финансовой отчетности на периодической основе, Группа определяет факт перевода между уровнями источников иерархии, повторно анализируя классификацию (на основании исходных данных самого нижнего уровня, которые являются значимыми для оценки справедливой стоимости в целом) на конец каждого отчетного периода.

Финансовые активы

Дата признания

Все стандартные операции по покупке и продаже финансовых активов отражаются на дату операции, т.е. на дату, когда Группа берет на себя обязательство по покупке актива. К стандартным операциям по покупке или продаже относятся операции по покупке или продаже финансовых активов, в рамках которых требуется поставка активов в сроки, установленные законодательством или принятые на рынке.

Первоначальная оценка

Классификация финансовых инструментов при первоначальном признании зависит от договорных условий и бизнес-модели, используемой для управления инструментами. Финансовые инструменты первоначально оцениваются по справедливой стоимости, включая затраты по сделке, кроме случаев, когда финансовые активы и финансовые обязательства оцениваются по справедливой стоимости через прибыль или убыток (далее – «ССПУ»).

36. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Категории оценки финансовых активов и обязательств

Группа классифицирует все свои финансовые активы на основании бизнес-модели, используемой для управления активами, и договорных условий активов как оцениваемые по:

- ▶ амортизированной стоимости;
- ▶ справедливой стоимости через прочий совокупный доход (далее – «ССПСД»);
- ▶ ССПУ.

Группа классифицирует и оценивает производные инструменты и инструменты, предназначенные для торговли, по ССПУ. Группа может по собственному усмотрению классифицировать финансовые инструменты как оцениваемые по ССПУ, если такая классификация позволит устранить или значительно уменьшить непоследовательность применения принципов оценки или признания.

Финансовые обязательства, кроме обязательств по предоставлению займов и финансовых гарантий, оцениваются по ССПУ, если они являются предназначенными для торговли и производными инструментами, либо по усмотрению организации классифицируются как оцениваемые по справедливой стоимости, иначе – по амортизированной стоимости.

Средства в финансовых учреждениях, кредиты клиентам, инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости

Группа оценивает средства в финансовых учреждениях, кредиты клиентам и прочие долговые финансовые активы по амортизированной стоимости, только если выполняются оба следующих условия:

- ▶ финансовый актив удерживается в рамках бизнес-модели, целью которой является удержание финансовых активов для получения предусмотренных договором денежных потоков;
- ▶ договорные условия финансового актива обуславливают получение в указанные даты денежных потоков, являющихся исключительно платежами в счет основной суммы долга и процентов на непогашенную часть основной суммы долга (SPPI).

По состоянию на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года Группа классифицировала все выкупленные закладные, прочие ипотечные активы, обеспеченные закладными, а также облигации с ипотечным покрытием (включая облигации, выпущенные с баланса банка-оригинатора), как кредиты клиентам. В случае, если договорные потоки по кредиту не удовлетворяют тесту SPPI такие кредиты оцениваются по ССПУ.

Более подробно данные условия рассматриваются ниже.

Оценка бизнес-модели

Группа определяет бизнес-модель на уровне, который лучше всего отражает, каким образом осуществляется управление объединенными в группы финансовыми активами для достижения определенной цели бизнеса.

Бизнес-модель Группы оценивается не на уровне отдельных инструментов, а на более высоком уровне агрегирования портфелей и основана на наблюдаемых факторах, таких как:

- ▶ каким образом оценивается результативность бизнес-модели и доходность финансовых активов, удерживаемых в рамках этой бизнес-модели, и каким образом эта информация сообщается ключевому управленческому персоналу организации;
- ▶ риски, которые влияют на результативность бизнес-модели (и на доходность финансовых активов, удерживаемых в рамках этой бизнес-модели) и, в частности, способ управления данными рисками;
- ▶ каким образом вознаграждаются менеджеры, управляющие бизнесом (например, основано ли вознаграждение на справедливой стоимости управляемых активов или на полученных денежных потоках, предусмотренных договором);
- ▶ ожидаемая частота, объем и сроки продаж также являются важными аспектами при оценке бизнес-модели Группы.

36. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Оценка бизнес-модели основана на сценариях, возникновение которых обоснованно ожидается, без учета так называемого «наихудшего» или «стрессового» сценариев. Если денежные потоки после первоначального признания реализованы способом, отличным от ожиданий Группы, Группа не изменяет классификацию оставшихся финансовых активов, удерживаемых в рамках данной бизнес-модели, но в дальнейшем принимает такую информацию во внимание при оценке недавно созданных или недавно приобретенных финансовых активов.

Тест «исключительно платежи в счет основной суммы долга и процентов на непогашенную часть основной суммы долга» (тест SPPI)

В рамках второго этапа процесса классификации Группа оценивает договорные условия финансового актива, чтобы определить, являются ли предусмотренные договором денежные потоки по активу исключительно платежами в счет основной суммы долга и процентов на непогашенную часть основной суммы долга (так называемый тест SPPI).

Для целей данного теста «основная сумма долга» представляет собой справедливую стоимость финансового актива при первоначальном признании, и она может изменяться на протяжении срока действия данного финансового актива (например, если имеют место выплаты в счет погашения основной суммы долга или амортизация премии/дисконта).

Наиболее значительными элементами процентов в рамках кредитного договора обычно являются возмещение за временную стоимость денег и возмещение за кредитный риск. Для проведения теста SPPI Группа применяет суждение и анализирует уместные факторы, например, в какой валюте выражен финансовый актив, и период, на который установлена процентная ставка.

В то же время договорные условия, которые оказывают более чем пренебрежимо малое влияние на подверженность рискам или волатильность предусмотренных договором денежных потоков, не связанных с базовым кредитным соглашением, не обуславливают возникновения предусмотренных договором денежных потоков, которые являются исключительно платежами в счет основной суммы долга и процентов на непогашенную часть основной суммы долга. В таких случаях финансовый актив необходимо оценивать по ССПУ.

Долговые инструменты, оцениваемые по ССПСД

Согласно МСФО (IFRS) 9 Группа оценивает долговые инструменты по ССПСД, если выполняются оба следующих условия:

- ▶ инструмент удерживается в рамках бизнес-модели, цель которой достигается как путем получения предусмотренных договором денежных потоков, так и путем продажи финансовых активов;
- ▶ договорные условия финансового актива соблюдают критерии теста SPPI.

Долговые инструменты, оцениваемые по ССПСД, впоследствии оцениваются по справедливой стоимости, а прибыли или убытки, возникающие в результате изменения справедливой стоимости, признаются в составе обобщенного консолидированного прочего совокупного дохода (далее – «ПСД»). Процентная выручка и прибыли или убытки от изменения валютных курсов признаются в составе прибыли или убытка таким же образом, как и в случае финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости. При прекращении признания накопленные прибыль или убыток, ранее признанные в составе ПСД, реклассифицируются из состава ПСД в состав прибыли или убытка.

ОКУ по долговым инструментам, оцениваемым по ССПСД, не уменьшают балансовую стоимость этих финансовых активов в обобщенном консолидированном отчете о финансовом положении, которые продолжают оцениваться по справедливой стоимости. Вместо этого сумма, равная оценочному резерву под ожидаемые убытки, который был бы создан при оценке актива по амортизированной стоимости, признается в составе ПСД в качестве накопленной суммы обесценения с признанием соответствующих сумм в составе прибыли или убытка. Накопленная сумма убытков, признанных в составе ПСД, реклассифицируется в состав прибыли или убытка при прекращении признания актива.

36. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Финансовые гарантии

В ходе осуществления обычной деятельности Группа предоставляет финансовые гарантии.

Финансовые гарантии первоначально признаются в финансовой отчетности по справедливой стоимости, в сумме полученной премии. После первоначального признания Группа оценивает свое обязательство по каждой гарантии по наибольшей величине из первоначально признанной суммы за вычетом накопленной амортизации, признанной в обобщенном консолидированном отчете о прибылях и убытках, и оценочного резерва под ОКУ согласно МСФО (IFRS) 9.

Обязательства по предоставлению кредитов и аккредитивы являются договорными обязательствами, по условиям которых в течение срока действия обязательства Группа обязана предоставить клиенту кредит на оговоренных заранее условиях. В отношении таких обязательств применяются требования к оценке ОКУ.

Группа иногда выпускает обязательства по предоставлению кредитов по процентным ставкам ниже рыночных. Такие обязательства первоначально признаются по справедливой стоимости и впоследствии оцениваются по наибольшей величине из суммы оценочного резерва под ОКУ и первоначально признанной суммы за вычетом, когда уместно, признанной накопленной суммы дохода.

Увеличение обязательства, связанное с договорами финансовой гарантии, учитывается в обобщенном консолидированном отчете о прибылях и убытках. Полученная комиссия признается в составе прибыли или убытка на равномерной основе в течение ожидаемого срока действия договора гарантии.

Гарантии исполнения

Гарантии исполнения – это договоры, предоставляющие компенсацию, если другая сторона не выполняет предусмотренную договором обязанность. Риском по договору с гарантией исполнения является возможность невыполнения предусмотренной договором обязанности другой стороной. Если договор предусматривает наличие у выпустившей гарантию стороны право регресса, то есть наличие договорного права на возмещение клиентом уплаченных сумм, то гарантия исполнения может учитываться аналогично учету условных обязательств кредитного характера в соответствии с требованиями МСФО (IFRS) 9 «*Финансовые инструменты*». Если право регресса отсутствует, такая гарантия учитывается в соответствии с требованиями МСФО (IFRS) 17 «*Договоры страхования*».

Реклассификация финансовых активов и обязательств

Группа не реклассифицирует финансовые активы после их первоначального признания, кроме случаев, когда Группа изменяет бизнес-модель управления финансовыми активами. Финансовые обязательства никогда не реклассифицируются.

Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты включают в себя наличные денежные средства и средства в финансовых учреждениях со сроком погашения в течение трех месяцев с даты возникновения.

В составе денежных средств Группа признает и отражает:

- ▶ наличные денежные средства в кассе;
- ▶ денежные средства на расчетных счетах;
- ▶ денежные средства на валютных счетах;
- ▶ денежные средства на специальных счетах в банках.

В составе эквивалентов денежных средств Группа признает:

- ▶ денежные средства, направленные дебиторами в счет погашения задолженности, но не поступившие на расчетные счета по состоянию на отчетную дату;
- ▶ краткосрочные высоколиквидные инвестиции с незначительным риском изменения стоимости, которые могут быть легко обращены в известные суммы денежных средств и срок погашения которых составляет не более трех месяцев от даты приобретения. В эту категорию включаются:
- ▶ средства, внесенные на депозиты «до востребования» и иные краткосрочные депозиты сроком погашения не более трех месяцев с даты размещения;

36. Основные принципы учетной политики (продолжение)

- ▶ денежные средства, размещенные по договорам обратной продажи (обратное «репо»), срок погашения которых составляет не более трех месяцев от даты размещения;
- ▶ облигации, со сроком погашения в первый день с даты начала размещения выпуска.

Денежные средства, ограниченные по использованию, если период такого ограничения превышает три месяца, исключаются из состава денежных средств и их эквивалентов.

Средства Группы, поступившие на расчетные счета в банках в рамках агентской деятельности по содействию развитию жилищного строительства и формированию рынка доступного жилья, отражаются в составе денежных средств и их эквивалентов.

Денежные средства, отраженные на лицевых счетах Группы в территориальных органах Федерального казначейства, привлеченные для целей финансирования проектов по развитию рынка жилищного строительства, отражаются в составе денежных средств как средства с целевым назначением.

Денежные поступления или выплаты по операциям, связанным с ипотечными ценными бумагами, классифицируются как операции с займами выданными и отражаются в операционной деятельности обобщенного консолидированного отчета о движении денежных средств.

Договоры «репо» и обратного «репо» и заемные операции с ценными бумагами

Договоры продажи и обратной покупки ценных бумаг (договоры «репо») отражаются в финансовой отчетности как обеспеченные операции финансирования. Ценные бумаги, реализованные по договорам «репо», продолжают отражаться в обобщенном консолидированном отчете о финансовом положении и переводятся в категорию ценных бумаг, предоставленных в качестве залога по договорам «репо», в случае наличия у контрагента права на продажу или повторный залог данных ценных бумаг, вытекающего из условий контракта или общепринятой практики. Соответствующие обязательства включаются в состав средств финансовых учреждений или клиентов. Приобретение ценных бумаг по договорам обратной продажи (обратного «репо») отражается в составе средств в финансовых учреждениях или займов юридическим лицам. Разница между ценой продажи и ценой обратной покупки рассматривается в качестве процентов и начисляется в течение срока действия договоров «репо» по методу эффективной ставки процента.

Ценные бумаги, переданные на условиях займа контрагентам, продолжают отражаться в обобщенном консолидированном отчете о финансовом положении. Ценные бумаги, привлеченные на условиях займа, отражаются в обобщенном консолидированном отчете о финансовом положении только при их реализации третьим лицам. В этом случае сделка купли-продажи учитывается в обобщенном консолидированном отчете о совокупном доходе в составе доходов за вычетом расходов по финансовым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости. Обязательство по возврату таких ценных бумаг отражается по справедливой стоимости в составе прочих финансовых обязательств.

Производные финансовые инструменты

В ходе своей обычной деятельности Группа использует различные производные финансовые инструменты (включая фьючерсы, форварды, свопы и опционы) на валютных рынках и рынках капитала. Эти финансовые инструменты предназначаются для торговли и первоначально отражаются по справедливой стоимости. Справедливая стоимость определяется на основе рыночных котировок или моделей оценки, основанных на текущей рыночной и договорной стоимости соответствующих базовых инструментов и прочих факторах. Производные финансовые инструменты с положительной справедливой стоимостью отражаются в составе активов, а с отрицательной справедливой стоимостью – в составе обязательств. Доходы и расходы от операций с указанными инструментами отражаются в обобщенном консолидированном отчете о прибылях и убытках в составе доходов за вычетом расходов по финансовым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости.

Встроенный производный инструмент – это компонент гибридного договора, определяющий изменение некоторых или всех денежных потоков, которые в противном случае определялись бы договором, согласно оговоренной процентной ставке, цене финансового инструмента, цене товара, валютному курсу, индексу цен или ставок, кредитному рейтингу или кредитному индексу, или какой-либо другой переменной, при условии, что в случае с нефинансовой переменной, она не является специфичной для какой-либо из сторон по договору. Производный инструмент, который привязан к финансовому инструменту, однако по договору может быть передан независимо от такого инструмента или заключен с другим контрагентом, является не встроенным производным инструментом, а отдельным финансовым инструментом.

36. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Производные инструменты, встроенные в состав финансовых активов, обязательств и нефинансовых основных договоров, учитываются отдельно и отражаются по справедливой стоимости, если они удовлетворяют определению производного финансового инструмента (см. выше), их риски и характеристики не имеют тесной связи с рисками и характеристиками основных договоров, а сами основные договоры не предназначены для продажи и не оцениваются по ССПУ. Встроенные производные инструменты, выделенные из основного договора, учитываются по справедливой стоимости в составе торгового портфеля, при этом все изменения справедливой стоимости отражаются в обобщенном консолидированном отчете о прибылях и убытках.

Финансовые обязательства

Выпущенные финансовые инструменты или их компоненты классифицируются как обязательства, если в результате договорного соглашения Группа имеет обязательство либо поставить денежные средства или иные финансовые активы, либо исполнить обязательство иным образом, чем путем обмена фиксированной суммы денежных средств или других финансовых активов на фиксированное количество собственных долевых инструментов. Такие инструменты включают в себя средства финансовых учреждений, средства клиентов, облигации и векселя выпущенные, прочие заемные средства и субординированные займы. После первоначального признания заемные средства отражаются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента. Доходы и расходы отражаются в обобщенном консолидированном отчете о совокупном доходе при прекращении признания обязательств, а также в процессе амортизации.

В случае приобретения Группой своей собственной задолженности, последняя исключается из обобщенного консолидированного отчета о финансовом положении, а разница между балансовой стоимостью обязательства и суммой уплаченных средств отражается в обобщенном консолидированном отчете о совокупном доходе.

Аренда

Группа в качестве арендатора

Группа применяет единый подход к признанию и оценке всех договоров аренды, кроме краткосрочной аренды и аренды активов с низкой стоимостью. Группа признает обязательства по аренде в отношении осуществления арендных платежей и активы в форме права пользования, которые представляют собой право на использование базовых активов.

Активы в форме права пользования

Группа признает активы в форме права пользования на дату начала аренды (т.е. дату, на которую базовый актив становится доступным для использования). Активы в форме права пользования оцениваются по первоначальной стоимости, за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения, с корректировкой на переоценку обязательств по аренде. Если у Группы отсутствует достаточная уверенность в том, что она получит право собственности на арендованный актив в конце срока аренды, признанный актив в форме права пользования амортизируется линейным методом на протяжении более короткого из следующих периодов: предполагаемый срок полезного использования актива или срок аренды. Активы в форме права пользования проверяются на предмет обесценения.

Обязательства по аренде

На дату начала аренды Группа признает обязательства по аренде, оцениваемые по приведенной стоимости арендных платежей, которые будут осуществлены в течение срока аренды.

После даты начала аренды величина обязательств по аренде увеличивается для отражения начисления процентов и уменьшается для отражения осуществленных арендных платежей. Кроме того, в случае модификации, изменения срока аренды, изменения по существу фиксированных арендных платежей или изменения оценки опциона на покупку базового актива производится переоценка балансовой стоимости обязательств по аренде.

36. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость – особая категория объектов недвижимости, таких как земля или здания, или части зданий, предназначенные для получения арендного дохода или дохода от прироста стоимости, не занимаемые Группой и не предназначенные для продажи в рамках основной деятельности. Недвижимость в процессе строительства, в т.ч. признаваемая в рамках исполнения функций агента Российской Федерации по мере строительства объекта (исходя из % завершения строительства) или разработки для последующего использования в качестве инвестиционной недвижимости также классифицируется в качестве инвестиционной недвижимости.

Инвестиционная недвижимость первоначально отражается по фактическим затратам, включая затраты по сделке, и впоследствии переоценивается по справедливой стоимости, основанной на рыночных данных такой инвестиционной недвижимости.

В случае приобретения инвестиционной недвижимости на условиях рассрочки, первоначальная стоимость такой недвижимости признается по стоимости данного объекта при условии немедленной оплаты. Разница между признанной стоимостью объекта и общей суммой выплаченного за него возмещения признается в качестве расходов на выплату вмененных процентов в течение срока рассрочки. При этом в случае приобретения строящейся недвижимости признание происходит по мере строительства объекта. Превышение суммы произведенных оплат над стоимостью в степени строительной готовности учитывается как авансы в составе инвестиционной недвижимости и подлежит тестированию на обесценение согласно МСФО (IAS) 36.

Наилучшим подтверждением справедливой стоимости являются действующие цены на активном рынке подобной недвижимости с аналогичным местонахождением и в схожем состоянии и являющейся объектом аналогичной аренды и прочих договоров. Группа привлекает независимых оценщиков, имеющих соответствующую профессиональную квалификацию и недавний опыт по проведению оценки объектов инвестиционной недвижимости схожей категории, расположенных на той же территории.

Инвестиционная недвижимость, находящаяся в стадии реконструкции с целью дальнейшего использования в качестве инвестиционной недвижимости, или инвестиционная недвижимость, рыночный сегмент по которой стал менее активным, продолжает оцениваться по справедливой стоимости. Полученный арендный доход отражается в обобщенном консолидированном отчете о прибылях и убытках. Доходы и расходы, возникающие в результате изменений справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, отражаются в обобщенном консолидированном отчете о прибылях и убытках.

Последующие затраты подлежат капитализации только в том случае, если существует вероятность притока в Группу будущих экономических выгод от данного актива, а также если его стоимость поддается достоверной оценке. Все прочие затраты на ремонт и техническое обслуживание относятся на расходы в момент их понесения. Если владелец начинает занимать инвестиционную недвижимость, то она переходит в категорию основных средств, и ее балансовая стоимость на дату изменения категории становится исходной стоимостью основного средства, на основе которой впоследствии рассчитывается амортизация.

Оценка финансовых инструментов при первоначальном признании

При первоначальном признании финансовые инструменты оцениваются по справедливой стоимости, которая корректируется с учетом непосредственно связанных с ними комиссий и затрат в случае инструментов, не переоцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Наилучшим доказательством справедливой стоимости финансового инструмента при первоначальном признании обычно является цена сделки. Если Группа приходит к выводу, что справедливая стоимость при первоначальном признании отличается от цены сделки:

- ▶ если справедливая стоимость подтверждается котировками на активном рынке для идентичного актива или обязательства (т.е. исходные данные Уровня 1) или основана на методике оценки, которая использует данные исключительно наблюдаемых рынков, Группа признает разницу между справедливой стоимостью при первоначальном признании и ценой сделки в качестве дохода или расхода;
- ▶ во всех остальных случаях первоначальная оценка финансового инструмента корректируется для отнесения на будущие периоды разницы между справедливой стоимостью при первоначальном признании и ценой сделки. После первоначального признания Группа признает отложенную разницу в качестве дохода или расхода исключительно в том случае, если исходные данные становятся наблюдаемыми либо если признание инструмента прекращается.

36. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Прекращение признания финансовых активов и обязательств

Финансовые активы

Финансовый актив (или, где применимо – часть финансового актива или часть группы схожих финансовых активов) прекращает признаваться в обобщенном консолидированном отчете о финансовом положении, если:

- ▶ срок действия прав на получение денежных потоков от актива истек;
- ▶ Группа передала право на получение денежных потоков от актива или приняла обязательство перечислить полученные денежные потоки полностью без существенной задержки третьей стороне на условиях «транзитного» соглашения; а также
- ▶ Группа либо передала практически все риски и выгоды от актива, либо не передала, но и не сохраняет за собой все риски и выгоды от актива, но передала контроль над данным активом.

В случае если Группа передала свои права на получение денежных потоков от актива, при этом ни передав, ни сохранив за собой практически всех рисков и выгод, связанных с ним, а также не передав контроль над активом, такой актив отражается в учете в пределах продолжающегося участия Группы в этом активе. Продолжение участия в активе, имеющее форму гарантии по переданному активу, оценивается по наименьшему из значений первоначальной балансовой стоимости актива и максимального размера возмещения, которое может быть предъявлено к оплате Группе.

Если продолжающееся участие в активе принимает форму проданного и/или купленного опциона (включая опцион, расчеты по которому производятся денежными средствами на нетто-основе, или аналогичный инструмент) на передаваемый актив, размер продолжающегося участия Группы – это стоимость передаваемого актива, который Группа может выкупить, за исключением случая проданного опциона на продажу (опцион «пут»), (включая опцион, расчеты по которому производятся денежными средствами на нетто-основе, или аналогичный инструмент) по активу, оцениваемому по справедливой стоимости. В этом случае размер продолжающегося участия Группы определяется как наименьшая из двух величин: справедливая стоимость передаваемого актива и цена исполнения опциона.

Списание

Финансовые активы списываются либо частично, либо целиком, только когда Группа больше не ожидает возмещения их стоимости. Если сумма, подлежащая списанию, выше чем величина накопленного резерва под обесценение, то разница сначала учитывается как увеличение резерва, который затем применяется к валовой балансовой стоимости. Любые последующие восстановления относятся на расходы по кредитным убыткам. Списание относится к прекращению признания.

Финансовые обязательства

Прекращение признания финансового обязательства происходит в случае исполнения, отмены или истечения срока действия соответствующего обязательства.

При замене одного существующего финансового обязательства другим обязательством перед тем же кредитором, на существенно отличных условиях, или в случае внесения существенных изменений в условия существующего обязательства, первоначальное обязательство снимается с учета, а новое обязательство отражается в учете с признанием разницы в балансовой стоимости обязательств в составе прибыли или убытка.

36. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Налогообложение

Текущие расходы по налогу на прибыль рассчитываются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Отложенные налоговые активы и обязательства рассчитываются в отношении всех временных разниц с использованием метода балансовых обязательств. Отложенные налоги на прибыль отражаются по всем временным разницам, возникающим между налоговой базой активов и обязательств и их балансовой стоимостью для целей финансовой отчетности, кроме случаев, когда отложенный налог на прибыль возникает в результате первоначального отражения гудвилла, актива или обязательства по операции, которая не представляет собой объединение компаний, и которая на момент осуществления не влияет ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль или убыток.

Отложенные налоговые активы отражаются лишь в той мере, в которой существует вероятность получения в будущем налогооблагаемой прибыли, против которой могут быть зачтены эти временные разницы, уменьшающие налоговую базу. Отложенные налоговые активы и обязательства оцениваются по ставкам налогообложения, которые будут применяться в течение периода реализации актива или урегулирования обязательства исходя из законодательства, вступившего или фактически вступившего в силу на отчетную дату.

Отложенный налог на прибыль отражается по временным разницам, связанным с инвестициями в дочерние и ассоциированные компании, за исключением случаев, когда время сторнирования временной разницы поддается контролю, и вероятно, что временная разница не будет сторнирована в обозримом будущем.

Помимо этого, в Российской Федерации действуют различные операционные налоги, применяющиеся в отношении деятельности Группы. Эти налоги отражаются в составе операционных расходов.

Основные средства

Основные средства, за исключением офисной недвижимости (включая земельные участки, на которых расположена офисная недвижимость), отражаются по фактической стоимости, без учета затрат на повседневное обслуживание за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения. Такая стоимость включает в себя затраты, связанные с заменой оборудования, признаваемые по факту совершения, если они отвечают критериям признания.

После первоначального признания по фактической стоимости объекты офисной недвижимости, включая земельные участки, на которых расположена офисная недвижимость, отражаются по переоцененной стоимости, представляющей собой справедливую стоимость на дату переоценки за вычетом последующей накопленной амортизации и последующих накопленных убытков от обесценения. Переоценка выполняется достаточно часто, чтобы избежать существенных расхождений между справедливой стоимостью переоцененного актива и его балансовой стоимостью. Справедливая стоимость офисной недвижимости, а также остаточный срок ее полезного использования определяется на основании результатов отчета независимого оценщика.

Балансовая стоимость основных средств оценивается на предмет обесценения в случае возникновения событий или изменений в обстоятельствах, указывающих на то, что балансовую стоимость данного актива, возможно, не удастся возместить.

Амортизация рассчитывается линейным методом в течение следующих оценочных сроков полезного использования активов:

	<u>Годы</u>
Здания	30-50
Мебель и принадлежности	2-5
Оргтехника и оборудование	2-7
Прочие	2-5

Остаточная стоимость, сроки полезного использования и методы начисления амортизации активов анализируются в конце каждого отчетного года и корректируются по мере необходимости.

36. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Нематериальные активы

Нематериальные активы включают в себя программное обеспечение, лицензии, приобретение и внедрение управленческой информационной системы и прочие.

Нематериальные активы, приобретенные отдельно, первоначально оцениваются по фактической стоимости. Фактическая стоимость нематериальных активов, приобретенных в рамках операций по объединению бизнеса, представляет собой их справедливую стоимость на дату приобретения.

Нематериальные активы имеют ограниченный или неопределенный срок полезного использования. Сроки полезного использования нематериального актива определяются руководством Группы по каждому объекту нематериальных активов, при вводе его в эксплуатацию. Амортизация нематериальных активов с определенным сроком полезного использования начисляется линейным методом. Сроки и порядок амортизации нематериальных активов с неопределенным сроком полезного использования анализируются, как минимум, ежегодно в конце каждого отчетного года.

Запасы

Прочая недвижимость, не учитываемая в составе основных средств, (жилая недвижимость (в т.ч. квартиры, комнаты, машиноместа, отдельные дома, земельные участки, связанные с ними, полученные в результате обращения взыскания на заложенное по ипотечным жилищным кредитам имущество, а также приобретенные для последующей перепродажи), а также недвижимое имущество, признаваемое в рамках исполнения функций агента Российской Федерации по мере строительства объекта (исходя из % завершения строительства), предназначенное для продажи, остальная недвижимость, полученная в результате обращения взыскания на заложенное имущество) классифицируется, признается и оценивается как запасы в соответствии с МСФО (IAS) 2 «Запасы» и отражается в обобщенной консолидированной финансовой отчетности категории «Запасы» в составе статьи обобщенного консолидированного отчета о финансовом положении «Прочие активы».

Рыночная стоимость недвижимости за вычетом затрат на реализацию определяется на основании результатов отчета независимого оценщика.

Акционерный капитал

Акционерный капитал

Стоимость обыкновенных акций отражается в составе капитала. Затраты на оплату услуг третьим сторонам, непосредственно связанные с выпуском новых акций, за исключением случаев объединения бизнеса, отражаются в составе капитала как уменьшение суммы, полученной в результате данной эмиссии.

Дивиденды

Дивиденды признаются как обязательства и вычитаются из суммы капитала на отчетную дату только в том случае, если они были объявлены до отчетной даты включительно. Информация о дивидендах раскрывается в финансовой отчетности, если они были рекомендованы до отчетной даты, а также рекомендованы или объявлены после отчетной даты, но до даты утверждения обобщенной консолидированной финансовой отчетности к выпуску.

Условные активы и обязательства

Условные обязательства не отражаются в обобщенном консолидированном отчете о финансовом положении, при этом информация о них раскрывается в финансовой отчетности, за исключением случаев, когда выбытие ресурсов в связи с их погашением является маловероятным. Условные активы не отражаются в обобщенном консолидированном отчете о финансовом положении, при этом информация о них раскрывается в финансовой отчетности в тех случаях, когда получение связанных с ними экономических выгод является вероятным.

36. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Признание доходов и расходов

Выручка признается, если существует высокая вероятность того, что Группа получит экономические выгоды, и если выручка может быть надежно оценена.

Процентные и аналогичные доходы и расходы

По всем финансовым инструментам, оцениваемым по амортизированной стоимости или по ССПСД, процентные доходы или расходы отражаются по эффективной процентной ставке, при дисконтировании по которой ожидаемые будущие денежные платежи или поступления на протяжении предполагаемого срока использования финансового инструмента или в течение более короткого периода времени, где это применимо, в точности приводятся к чистой балансовой стоимости финансового актива или финансового обязательства. При расчете учитываются все договорные условия по финансовому инструменту (например, право на досрочное погашение) и комиссионные или дополнительные расходы, непосредственно связанные с инструментом, которые являются неотъемлемой частью эффективной процентной ставки, но не учитываются будущие убытки по кредитам. Балансовая стоимость финансового актива или финансового обязательства корректируется в случае пересмотра Группой оценок платежей или поступлений. Скорректированная балансовая стоимость рассчитывается на основании первоначальной эффективной процентной ставки, а изменение балансовой стоимости отражается как процентные доходы или расходы.

В случае снижения отраженной в финансовой отчетности стоимости финансового актива или группы аналогичных финансовых активов вследствие обесценения, процентные доходы продолжают признаваться по первоначальной эффективной процентной ставке на основе новой балансовой стоимости.

В случае финансового актива, который становится кредитно-обесцененным, Группа рассчитывает процентные доходы, применяя эффективную процентную ставку к чистой амортизированной стоимости данного финансового актива. Если дефолт по финансовому активу ликвидируется, и он больше не является кредитно-обесцененным, Группа возвращается к расчету процентного дохода на основе валовой стоимости.

В случае приобретенных или созданных кредитно-обесцененных (ПСКО) финансовых активов Группа рассчитывает процентные доходы с применением эффективной процентной ставки, скорректированной с учетом кредитного риска, к амортизированной стоимости финансового актива. Эффективная процентная ставка, скорректированная с учетом кредитного риска, – это ставка, которая при первоначальном признании дисконтирует расчетные будущие денежные потоки (включая кредитные убытки) до амортизированной стоимости ПСКО активов.

Процентные доходы по всем финансовым активам, оцениваемым по ССПУ, признаются с использованием договорной процентной ставки в составе статьи «Прочие процентные доходы» в обобщенном консолидированном отчете о прибылях и убытках.

Группа относит к процентным доходам возмещаемые государством недополученные доходы по кредитам юридическим и физическим лицам, полученные в рамках участия Группы в государственных программах субсидирования. Субсидии признаются в учете только тогда, когда появляется обоснованная уверенность, что Группой будут выполнены все условия, связанные с субсидией. Выполнение условий для признания доходов по программам субсидирования анализируются Группой на систематической основе. Основным условием получения субсидии по программам кредитования физических лиц является обслуживание долга заемщиком. В случае прекращения обслуживания долга заемщиком субсидирование Группы прекращается до момента возобновления обслуживания долга. По кредитам юридическим лицам условия получения субсидии зависят от выполнения заемщиками иных условий, различающихся для конкретных программ субсидирования. В случае невыполнения условий процентная ставка по кредитам юридическим лицам подлежит пересчету и возмещению заемщиком. Группа считает субсидии неотъемлемой частью договорных условий и учитывает их в составе единого контрактного потока по кредиту в соответствии с МСФО (IFRS) 9.

36. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Комиссионные доходы

Комиссии за обязательства по предоставлению кредитов, если вероятность использования кредита велика, и прочие комиссии, связанные с выдачей кредитов, относятся на будущие периоды (наряду с затратами, непосредственно связанными с выдачей кредитов), и признаются в качестве корректировки эффективной процентной ставки по кредиту. Все прочие комиссии и сборы обычно учитываются по методу начисления и признаются, как правило, линейным методом в течение периода предоставления услуг.

Выручка, связанная с выполнением функций агента РФ

ПАО ДОМ.РФ в качестве агента РФ в соответствии с Законом № 161-ФЗ от своего имени совершает юридические и иные действия, в том числе заключает следующие типы договоров:

- ▶ Договор аренды земельного участка (далее – «ЗУ»), предусматривающий уплату контрагентом регулярных арендных платежей или неденежное вознаграждение в виде прав требования на доли в предполагаемых к постройке на данном ЗУ объектов;
- ▶ Договор купли-продажи ЗУ и (или) объектов недвижимого имущества.

Для выполнения функций агента РФ ДОМ.РФ осуществляет комплекс услуг (формирует предложения по земельным участкам, проводит аукционы на заключение договоров, заключает договоры с третьими лицами, в том числе договоры аренды и договоры о комплексном освоении территории и другие), учитываемых как единая обязанность к исполнению. По договорам аренды выручка в сумме вознаграждения в форме денежного и неденежного вознаграждения признается с даты заключения договора с контрагентом до даты окончания исполнения обязанности к исполнению. Для распределения выручки во времени Группа применяет метод ресурсов, в соответствии с которым выручка признается пропорционально трудозатратам, значительная часть которых приходится на этап подготовки к аукциону, его проведение, заключения договора с контрагентом. Поэтому основная часть вознаграждения признается в момент заключения договора. Исполнение оставшейся части обязанности к исполнению (функции строительного мониторинга и другие функции осуществляемые в процессе строительства объекта), как и оплата, производятся равномерно в течение действия договора.

Цена сделки по договорам аренды ЗУ, предусматривающим арендные платежи, представляет собой приведенную на дату заключения сделки стоимость ожидаемых арендных платежей и переменного вознаграждения в виде цены выкупа земельного участка, если право выкупа предусмотрено в договоре аренды или существует возможность выбытия земельного участка при передаче земельного участка собственникам многоквартирного дома. В случае если сроки выплат, согласованные сторонами договора, предоставляют покупателю значительную выгоду от финансирования передачи услуг покупателю, цена договора корректируется с учетом влияния временной стоимости денег. Значительный компонент финансирования может существовать вне зависимости от того, указано ли обещание финансирования в договоре в явной форме или подразумевается условиями оплаты, согласованными сторонами договора. Признаваемая дебиторская задолженность оценивается в соответствии с МСФО (IFRS) 9. Доход от последующей амортизации дебиторской задолженности, признанной при первоначальном признании, отражается в обобщенном консолидированном отчете о прибылях и убытках в статье «Процентные доходы, рассчитанные по эффективной процентной ставке».

Цена сделки по договорам аренды ЗУ, предусматривающим вознаграждение в форме доли от площади предполагаемых к постройке объектов, определяется как справедливая цена прав требования на доли в будущем построенном объекте, на дату заключения договора. По мере строительства объекта (исходя из стадии завершения строительства), возникший в результате заключения сделки актив по договору списывается в корреспонденции со статьей учета имущества (инвестиционная недвижимость, прочие активы).

Убыток или прибыль от изменения величины ожидаемых кредитных убытков дебиторской задолженности и актива по договору, возникающих по договорам агентской деятельности, отражается в обобщенном консолидированном отчете о прибылях и убытках в статье «(Создание)/восстановление прочих резервов под кредитные убытки».

36. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Особенности учета выручки и капитализации оплаченных компенсаций в составе расходов будущих периодов в рамках деятельности агента РФ

В соответствии с п. 2 ч. 4.3. ст. 12 Закона № 161-ФЗ организация может осуществлять платежи, если в решении Правительственной комиссии (далее – «ПК») по развитию жилищного строительства и оценке эффективности использования земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, указана необходимость выплат в федеральный бюджет, предыдущему правообладателю объекта недвижимого имущества, выплаты организациям, созданным Российской Федерацией, которые не являются предыдущими правообладателями объектов (далее – «Выплаты»).

В момент осуществления Выплаты, Группа признает в учете актив в виде выплаченной суммы в составе прочих нефинансовых активов.

Согласно п. B36 МСФО (IFRS) 15 организация признает в учете вознаграждение от заключения договора по продаже/аренде земельных участков или иных объектов недвижимого имущества в виде выручки от первоначального признания договора аренды/купли-продажи за вычетом Выплаты (отражение выручки на нетто основе).

При заключении договора аренды земельных участков, по которым была осуществлена Выплата, актив будет погашаться по мере поступления арендных платежей. В случае, если договор аренды будет исполнен, а актив в виде выплаченной Компенсации не будет полностью погашен, Организация признает остаточную стоимость актива в расходах. До момента зачета актив в виде выплаченной денежной компенсации будет подлежать тесту на обесценение в соответствии с МСФО (IAS) 36. Организация проводит тест на обесценение актива не реже одного раза в год на конец отчетного периода.

Прочая выручка

Выручка от реализации инженерно-технического оборудования признается в момент исполнения обязанности к исполнению, а именно в момент передачи инженерно-технического оборудования покупателю. Вознаграждение Группы по договорам реализации инженерно-технического оборудования является фиксированным и выплачивается по итогам реализации оборудования и завершения монтажных работ.

Секьюритизация вида «замена кредитора»

В рамках сделок секьюритизации вида «замена кредитора» первоначальный кредитор реализует компании Группы пул закладных, получая взамен ипотечные ценные бумаги, обеспеченные данным пулом и поручительством Группы. ДОМ.РФ удерживает часть процентного дохода в качестве комиссии за предоставленное поручительство. Если выполняются критерии признания полученных в результате сделки закладных, они признаются в составе закладных по ипотечным жилищным кредитам (кредиты клиентам), если нет – на балансе признается дебиторская задолженность первоначального кредитора в составе прочих ипотечных активов, обеспеченных закладными (кредиты клиентам). При первоначальном признании Группа признает актив (в составе кредитов клиентам), и выпущенные облигации по справедливой стоимости. В дальнейшем данные финансовые инструменты отражаются по амортизированной стоимости по методу эффективной процентной ставки.

37. Существенные суждения и оценки

Использование оценок и суждений

Руководство использует ряд оценок и предположений в отношении представления активов и обязательств и раскрытия условных активов и обязательств при подготовке настоящей обобщенной консолидированной финансовой отчетности в соответствии с требованиями МСФО. Фактические результаты могут отличаться от указанных оценок. Для применения учетной политики руководство использовало свои суждения и делало оценки в отношении определения сумм, признанных в финансовой отчетности.

Ниже представлены основные допущения, относящиеся к будущим событиям, а также к основным источникам неопределенности оценок на отчетную дату и несущие в себе существенный риск возникновения необходимости внесения существенных корректировок в балансовую стоимость активов и обязательств в течение следующего отчетного года.

37. Существенные суждения и оценки (продолжение)

Справедливая стоимость финансовых инструментов

Если справедливая стоимость финансовых активов и финансовых обязательств, отраженная в обобщенном консолидированном отчете о финансовом положении, не может быть определена на основании цен на активном рынке, она определяется с использованием различных моделей оценок, включающих математические модели. Исходные данные для таких моделей определяются на основании наблюдаемого рынка, если такое возможно; в противном случае, для определения справедливой стоимости необходимо применять суждение (примечание 34).

Первоначальное признание кредитов клиентам и прочих заемных средств

При первоначальном признании Группа проводит анализ параметров кредитов клиентам и прочих заемных средств на соответствие рыночным условиям, действующим на момент постановки инструментов на баланс, в разрезе каждого договора. При отклонении параметров договора от рыночных данных Группой признается убыток или доход от первоначального признания.

Убытки от обесценения по финансовым активам

Оценка убытков от обесценения по всем категориям финансовых активов требует применения суждения, в частности, при определении ОКУ/убытков от обесценения и оценке значительного увеличения кредитного риска необходимо оценить величину и сроки возникновения будущих денежных потоков и стоимость обеспечения. Такие расчетные оценки зависят от ряда факторов, изменения в которых могут привести к различным суммам оценочных резервов под обесценение. Кроме того, крупномасштабные сбои в работе бизнеса могут привести к возникновению проблем с ликвидностью у некоторых организаций и потребителей.

Расчеты ОКУ Группы являются результатом сложных моделей, включающих ряд базовых допущений относительно выбора переменных исходных данных и их взаимозависимостей. К элементам моделей расчета ОКУ, которые считаются суждениями и расчетными оценками, относятся:

- ▶ система присвоения внутреннего кредитного рейтинга, используемая Группой как для определения вероятности дефолта (PD), так и для определения существенного увеличения риска с момента первоначального признания актива;
- ▶ критерии, используемые Группой для оценки того, произошло ли значительное увеличение кредитного риска, в результате чего оценочный резерв по финансовым активам должен оцениваться в сумме, равной ОКУ за весь срок, и качественная оценка;
- ▶ объединение финансовых активов в группы, когда ОКУ по ним оцениваются на коллективной основе;
- ▶ разработка моделей расчета ОКУ, с учетом специфики финансовых инструментов;
- ▶ определение взаимосвязей между макроэкономическими факторами, например, уровнем рыночных ставок и стоимостью обеспечения, а также влияние на показатели вероятности дефолта (PD), величину, подверженную риску дефолта (EAD) и уровень потерь при дефолте (LGD);
- ▶ выбор прогнозных макроэкономических сценариев и их взвешивание с учетом вероятности для получения экономических исходных данных для финальной оценки ОКУ.

Подробная информация по оценочным резервам под ожидаемые кредитные убытки представлена в примечаниях 5, 12 - 15, 18, 29.

Налогообложение

Суммы отложенного налога оцениваются по ставкам налогообложения, фактически вступившим в силу на отчетную дату, или по тем ставкам, которые, как ожидается, будут применяться в течение периода восстановления временных разниц или использования перенесенных с прошлых периодов налоговых убытков. Отложенные налоговые активы и обязательства взаимозачитываются лишь внутри каждой отдельно взятой компании Группы.

37. Существенные суждения и оценки (продолжение)

Отложенные налоговые активы в отношении вычитаемых временных разниц и налоговых убытков отражаются в той степени, в какой существует вероятность получения достаточной налогооблагаемой прибыли, против которой будут использованы указанные вычеты. Определение суммы отложенных налоговых активов, которую можно признать в обобщенном консолидированной финансовой отчетности на основании вероятных сроков и размера налогооблагаемой прибыли, которую Группа планирует получить в будущем, осуществляется с учетом мотивированного суждения руководства Группы о вероятности получения достаточной налогооблагаемой прибыли, против которой могут быть использованы налоговые активы (примечание 11).

Консолидация с некоммерческой организацией

Группа не консолидирует некоммерческую организацию с учетом следующих ключевых факторов в отношении некоммерческой организации:

- ▶ Группа не имеет возможности влиять на основные цели и задачи некоммерческой организации;
- ▶ у Группы отсутствует возможность получать финансовые или нефинансовые выгоды от деятельности некоммерческой организации и заключать с некоммерческой организацией договоры на нерыночных условиях. ДОМ.РФ оказывает некоммерческой организации услуги административного характера на рыночных условиях;
- ▶ Группа не является принципалом в отношении некоммерческой организации, действуя на основании решений Наблюдательного совета ДОМ.РФ и являясь оператором социальных программ некоммерческой организации при оказании услуг административного характера для некоммерческой организации.

38. Переклассификации

В сравнительные данные настоящей обобщенной консолидированной финансовой отчетности были внесены изменения для приведения их в соответствие с форматом представления данных на 31 декабря 2025 года.

В таблице ниже представлено влияние реклассификаций на обобщенный консолидированный отчет о прибылях и убытках за двенадцать месяцев, закончившихся 31 декабря 2024 года:

Обобщенный консолидированный отчет о прибылях и убытках	В		После рекласси- фикации
	соответствии с ранее выпущенной отчетностью	Реклассификации	
Процентные доходы, рассчитанные по эффективной процентной ставке	568 132	42	568 174
Прочие процентные доходы	48 995	865	49 860
Доходы за вычетом расходов от первоначального признания и досрочного погашения финансовых инструментов	2 053	(2 053)	-
Доходы за вычетом расходов от досрочного погашения финансовых инструментов	-	2 769	2 769
Расходы за вычетом доходов по финансовым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток, кроме кредитов клиентам	(378)	378	-
Расходы за вычетом доходов по кредитам клиентам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток	(6 478)	6 478	-
Расходы за вычетом доходов по финансовым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток	-	(6 544)	(6 544)
Создание прочих резервов	(10 290)	9 604	(686)
Восстановление/(создание) прочих резервов под кредитные убытки	(2 367)	(9 604)	(11 971)
Прочие расходы за вычетом прочих доходов	7 102	(1 935)	5 167
Итого влияние на чистую прибыль		-	

38. Переклассификации (продолжение)

В таблице ниже представлено влияние реклассификаций на обобщенный консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2024 года:

Обобщенный консолидированный отчет о финансовом положении	<i>В соответствии с ранее выпущенной отчетностью</i>		<i>Реклассификации</i>	<i>После реклассификации</i>
Обязательства				
Оценочные обязательства и обязательства кредитного характера	27 523	(27 523)	-	-
Обязательства кредитного характера	-	25 930	25 930	25 930
Прочие обязательства	36 337	1 593	1 593	37 930
Собственные средства				
Фонд переоценки инвестиционных ценных бумаг, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	2 530	(2 530)	-	-
Фонд переоценки офисной недвижимости и земли в составе основных средств	506	(506)	-	-
Прочие фонды	-	3 036	3 036	3 036
Итого влияние на обязательства и собственные средства			-	

В таблице ниже представлено влияние реклассификаций на обобщенный консолидированный отчет о движении денежных средств за двенадцать месяцев, закончившихся 31 декабря 2024 года:

Обобщенный консолидированный отчет о движении денежных средств	<i>В соответствии с ранее выпущенной отчетностью</i>		<i>Реклассификации</i>	<i>После реклассификации</i>
Проценты полученные	511 401	907	512 308	
Доходы/(расходы) за вычетом (расходов)/доходов, полученные/(уплаченные) по операциям с финансовыми инструментами, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток	(76)	312	236	
Прочие полученные операционные доходы	17 546	(1 219)	16 327	
Оценочные обязательства кредитного характера	(233)	233	-	
Прочие обязательства	(4 348)	(233)	(4 581)	
Итого влияние на денежные потоки от операционной деятельности			-	

39. События после отчетной даты

С 31 декабря 2025 года по дату выпуска настоящей обобщенной консолидированной финансовой отчетности не произошло требующих раскрытия событий.